

Pololetní zpráva

za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a. s.

Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	17
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2021.....	18

Pro účely pololetní zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a o transparentnosti, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

že dle mého nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 20. 9. 2021

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec

Údaje o Fondu

1 PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Štětkova 1638/18, Praha 4 140 00
IČO:	241 75 013
DIČ:	CZ24175013
LEI:	315700FRYJX1UQ7RBA98
Internetová adresa:	https://www.amista.cz/povinne-informace/focusinvest
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	Obchodního rejstříku dne 24. 10. 2011, vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17610
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondukvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	4 000 tis Kč
Depozitář Fondu:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IČO	64948242, se sídlem: Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, PSČ 140 92
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s.
IČO	27437558 se sídlem: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dale také "AMISTA IS")

(dále také „Fond“)

2 CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení Pololetní zprávy není stanovena 609 395,6209 Kč (poslední známá hodnota k datu 31. 12. 2020)
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 30. 6. 2020 400 ks K datu sestavení Pololetní zprávy 400 ks

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení Pololetní zprávy není stanovována 27 847,2571 Kč (poslední známá hodnota k 31. 12. 2020)
Druh:	na jméno
Forma:	kusové akcie na jméno

Podoba: zaknihovaná
 Počet kusů: 6.100 ks
 ISIN: CZ0008041886
 Název emise: FOCUS IFPZK
 Přijetí k obchodování: ode dne 4. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3 ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH FONDU

Mateřská společnost **Fond** investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b zákona o daních z příjmů více než 90 % hodnoty svého majetku především do dlouhodobého hmotného majetku, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	26,65

Sídlo: Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv: 26,65 %

Statutární orgán – Představenstvo

Předseda **Luděk Ketlyčka** (od 19. 12. 2018)
 dat. nar. 19. 2. 1975
 bytem: Na Husinci 1150, Nové Město, 337 01 Rokycany

člen **Michal Bíman** (od 26. 1. 2016)
 dat. nar. 10. 3. 1971
 bytem: Dlouhá 417/45, Lobzy, 312 00 Plzeň

člen **Eva Hlaváčková** (od 1. 1. 2020)
 dat. nar. 12. 12. 1968
 bytem: Plzeňská cesta 559/40, Doudlevice, 326 00 Plzeň

Způsob jednání: Za společnost jedná ve všech věcech předseda představenstva samostatně nebo společně alespoň dva členové představenstva.

4 ČINNOSTI FONDU

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. výstupních strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

V období mezi 30. 6. 2021 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy a zároveň realizuje odprodeje nepotřebného majetku s minimálním nebo žádným provozním výnosem. Ve sledovaném období byla realizována tato zásadní obchodní transakce:

- Prodej rodinného domu v Plzni – Křimice

Vliv pandemie COVID-19

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu. V oblasti nemovitostí pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení a jejich následný prodej. Při žádném z prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období realizována ztráta. Ve sledovaném období dopady pandemie COVID-19 neohrožily hospodářské výsledky Fondu, ani předpoklad neomezeného trvání. Významná část aktiv Fondu je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu.

Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.

5 HOSPODAŘENÍ FONDU

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Fondu.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 2 803 tis. Kč. Ve srovnatelném období Fond dosáhl zisku 240 tis. Kč.

K zvýšení zisku přispěly především vyšší výnosy z investičního majetku o 4 567 tis. Kč (tj. o 48,47 %), zároveň však došlo ke snížení výnosů z investic do společností na hodnotu 0 tis. Kč a ke zvýšení provozních nákladů o 263 tis. Kč (o 26,75 %) a ke snížení finančních výnosů o 303 tis. Kč (tj. o 95,58 %).

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Fondu.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly Číselné údaje této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu z 99,90 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu a prodeje dlouhodobého majetku. Oproti minulému období tyto výnosy vzrostly o 4 567 tis. Kč (tj. o 48,47 %).

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období ve výši 9 788 tis. Kč a během sledovaného období mírně vzrostly o 132 tis. Kč (o 1,37 %).

Majetek

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2021 poklesla o 38 447 tis. Kč (tj. o 7,62 %). Tento pokles byl ovlivněn především snížením stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 33 666 tis. Kč (tj. o 54,27 %) a naopak snížením investičního majetku (vč. majetku určeného k prodeji) o 4 960 tis. Kč (tj. o 1,16 %).

Na konci pololetí tvoří 81,69 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (63,19 %) zvýšil. Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období snížila o 100 363 tis. Kč (54,04 %), a to z důvodu nižší výše vykazovaného majetku určeného k prodeji o 66 607 tis. Kč (tj. o 58,64 %) a snížení stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 33 666 tis. Kč (tj. o 54,27 %). Zároveň došlo ke snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 21,48 % na hodnotu 6 364 tis. Kč a zvýšení hodnoty daňových pohledávek o 87,20 % na 3 467 tis. Kč.

Největší podíl na investičních aktivech tvoří:

Fond drží ve svém portfoliu investiční majetek ve výši 398 022 tis. Kč (z toho majetek ve výši 46 975 tis. Kč byl vyčleněn/určen k prodeji). Tento majetek tvoří především nemovitý majetek z oblasti Plzně a Rokycan určený pro investiční příležitosti. Konkrétními katastrálními územími, kde se tento majetek nachází jsou: Butov, Dýšina, Ejpovice, Klabava, Klatovy, Křimice, Kyšice, Líně, Lišice u Dolní Lukavice, Neuměř, Plzeň, Podolí, Robčice u Štěnovic, Rokycany, Sedlec u Starého Plzeňce, Skvrňany, Špičák, Valcha a Vejprnice. Druhým nejvýznamnějším majetkem v držení Fondu je majetková účast (investice do společností) ve společnosti Plzeňský Golf Park, a.s. v hodnotě 29 679 tis. Kč.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou také zůstatky na bankovních účtech v celkové hodnotě 28 369 tis. Kč.

K pohledávkám ve výši 6 364 tis. Kč Fond uvádí informaci, že se jedná o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv, žádná z pohledávek nepřekračuje svou hodnotou sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv. Jedná se pohledávky plynoucí převážně z pronájmů kancelářských prostor, nebytových prostor, parkovacích stání a za poskytnutí služeb.

V následující tabulce je uvedeno rozřazení významného dlouhodobého hmotného majetku podle katastrálního území, parcelace a účelu použití v celých Kč.

Popis majetku	Katastrální území	p.č./č.p.	Požizovací cena	Účel	Reálná hodnota (v Kč)
---------------	-------------------	-----------	-----------------	------	-----------------------

Brojova ul., pozemek p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	917 308,00	pozemek, na kterém stojí administrativní budova; jednotliví nájemci (nájemní smlouvy)	5 912 000,00
Plzeň - Karlov - zastavěná plocha p.č. 8490/31	Plzeň	8490/31	1 085 623,00	pozemek, zastavěn halou v pronájmu	7 673 350,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/1	Plzeň	8490/1	4.108.555,66	pozemek, manipulační plocha částečně zastavěná a v pronájmu	29 022 850,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8492/1	Plzeň	8492/1	2 707 621,55	pozemek, manipulační plocha zastavěná a v pronájmu	23 543 575,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy - zahrada p.č.8536/1	Plzeň	8536/1	7 049 136,00	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	12 193 725,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy - zahrada p.č.8536/2	Plzeň	8536/2	7 415 172,00	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	12 826 900,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy - zahrada p.č.8541/1	Plzeň	8541/1	4 182 375,30	pozemek, manipulační plocha	7 234 750,00
Líně (Sulkov) - ostatní neplodná p.č.1074/1	Líně	1074/1	264 954,00	pozemek - dlouhodobý pronájem	7 560 420,00
Plzeň - Valcha - ostatní plochy neplodná - p.č.2350/1	Valcha	2350/1	15 771,5	na využitelné části pozemku plánováno rozšíření obytné zóny	6 284 698,00
Ejповice - dobývací prostor-p.č. 295/4 (430 413 m ²)	Ejповice	295/4	230 648,20	rozvoj rekreačních aktivit	8 436 665,00
Klabava - ostatní plocha manipulační p.č. 129/1 (odd i.č. 101441,2,3) 156 617 m ²	Klabava	129/1	57 176,04	terénní úpravy – rekultivace pozemku pro budoucí komerční využití	7 830 846,00
Budova Brojova č.p.2113 – VPU1600 na p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	16 876 776,16	administrativní budova – pronájem kanceláří	50 730 025,00
Údržbářská dílna - Karlov - PKH1100	Plzeň	8490/9	124 179,65	nebytové prostory pro výrobu a skladování – pronajímáno třem nájemcům	6 512 866,00
Trojlodní hala - Karlov - PKH5100	Plzeň	8490/31	7 358 369,00	hala pro výrobu a skladování – pronajímáno třem nájemcům	23 332 195,00
Bytová jednotka 1204/242	Podolí	1204/242	17 016 849,10	byt - pronájem	17 484 000,00

Fond pronajímá jako objekt pro bydlení tento rodinný dům:

Křimice - rodinný dům č.p. 152 na st. p. č. 78	Plzeň	č.p. 152	1 082 913,00	obytný dům	744 763,00	1 730 932,00
--	-------	----------	--------------	------------	------------	--------------

V domě jsou 3 byty - přízemí, 1.patro a 2.patro. Měsíční výnosy z nájmu byly následující:

Přízemí: 13 tis. Kč; 1. patro: 6 tis. Kč; 2. patro: 14 tis. Kč.

V březnu roku 2021 byl tento rodinný dům prodán za 1 912 tis. Kč, spolu s parcelami k bytovému domu přiléhající v celkové prodejní ceně 3 738 tis. Kč (pořizovací cena 626 tis. Kč):

Majetek	Katastrální území	p.č./č.p.
Křimice stavební č.p.152 na p.č.78	Křimice	78
Křimice zahrada na p.č.79	Křimice	79
ČOV k 152 - Křimice ODKR15201	Plzeň	78+79
Oplocení - Křimice ODKR15203	Plzeň	78+79
El. přípojka - Křimice DRE1020	Plzeň	78+79
Vodovodní přípojka - Křimice DRT29	Plzeň	78+79
Kanalizační přípojka - Křimice ODKR15202	Plzeň	78+79

Rovněž byla prodána neplodná plocha v katastrálním území Rokycany, p.č. 1201/54 ve výši 23 tis. Kč (pořizovací cena 175 Kč.)

Informace k investici do společnosti:

Majetkové účasti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
30. 6. 2021			
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. (IČO: 26336588)	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	26,65

Majetková účast byla pořízena v roce 2016 a její hodnota byla k 30. 6. 2021 ve výši 29 679 tis. Kč.

Majetek neinvestiční části Fondu tvoří krátkodobá aktiva ve výši 14 tis. Kč a pohledávka za investiční částí (dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva) ve výši 243 744 tis. Kč, kdy v celkových výkazech Fondu je tato položka vzájemně započtena.

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 243 758 tis. Kč. Tato část se oproti srovnávacímu období za sledované období nezměnila a z fondového kapitálu investiční části (čistá aktiva připadající k investičním akciím), na který připadá výše 172 670 tis. Kč.

Na změně, tj. poklesu fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí zejména odkup 1 300 ks investičních akcií Fondu, ke kterému došlo v dubnu 2021. Hodnota odkupu činila 34 516 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo k emisi investičních akcií, výplatě dividend a také Fondu nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající k investičním akciím v celkové výši 293 409 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky oproti srovnávacímu období poklesly o 2 638 tis. Kč především v důsledku snížení hodnoty dlouhodobých zápůjček a úvěrů a odloženého daňového závazku.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy poklesly oproti srovnávacímu období o 2 409 tis. Kč, jelikož došlo převážně ke snížení právě těchto závazků o 2 857 tis. Kč (tj. o 21,99 %) a zvýšení především daňových závazků o 300 tis. Kč.

6 PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V následujícím pololetí je záměrem Fondu využít potenciální příležitosti k nákupu nemovitostí v příznivých cenách a dále investovat do již držených nemovitostních s cílem zvýšení jejich atraktivity na nájemním trhu a dosažení tak vyšších výnosů. Souběžně také Fond vyhledává potenciální zájemce o odkoupení majetku fondu zejména u nemovitostí s aktuálně nulovým výnosem. Mírný nárůst poptávky byl zaznamenán na počátku 3.Q 2021.

Za zásadní cíl lze v následujícím období považovat dokončení prodeje volných pozemků v lokalitě Zelený trojúhelník zejména s ohledem na potřebu dořešit nevypořádaný vlastnický podíl fyzických osob na minoritní části pozemku.

V oblasti dlouhodobých nájmu nemovitostí držených Fondem lze očekávat uzavření nových nájemních smluv na prostory, které nejsou dosud využívány (kanceláře Karlov), poté co bude provedena jejich rekonstrukce.

Předpokládat lze i posun jednání ohledně budoucího využití činžovního domu „Kotkova 21“, jsou nadále vedena jednání směřující buď k prodeji stávajícího objektu, tak i k možnosti realizace vlastní rekonstrukce a následného prodeje nebo pronájmu bytových jednotek.

Šíření COVID-19 může vnést značný prvek nejistoty do budoucí podnikatelské činnosti Fondu, nicméně vyhodnocení dosavadního vlivu opatření spojených s COVID-19 nepředpokládá v této souvislosti nijak zásadně pesimistickou křivku budoucího vývoje hodnoty majetku Fondu. Tato predikce vychází mj. i ze skutečnosti, že pouze velmi malá část z nemovitostí fondu je v pronájmu subjektům, které jsou zásadně ovlivňovány vládními omezeními (restaurace, hotely, služby koncovým zákazníkům...).

Riziko tržní

V souvislosti s možností Fondu investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Fond vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplývá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Fondu pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Fond subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Fondu v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

Riziko nedostatečné likvidity

Vzhledem k tomu, že portfolio Fondu je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Fond tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Fond zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Fond dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Fond vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Fondu dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Fond neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Fondu v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

Riziko úvěrové

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Fondu poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Fond je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Fond nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Fond zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Fondu na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držných nemovitostních aktiv.

Fond má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření

proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není předpokládáno, že Fond utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

S ohledem na možnost Fondu využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Fond schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Fond pákový efekt nevyužíval.

Fond riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Fond aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Fond upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

Přestože má Fond aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Fond upozorňuje akcionáře, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

7 VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“) investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulatorní charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA investiční společnosti, a.s. se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
AP TRUST a.s.	267 73 180	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	Ing. Petr Šikoš
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Dušní 924/2, 110 00 Praha 1, Staré Město,	Ing. Petr Šikoš
HT Property s.r.o.	290 19 001	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	Ing. Petr Šikoš
NEUTRICS a.s.	254 35 795	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	Ing. Petr Šikoš
TeeTime SE	242 36 381	Na novině 1053/28, Michle, 141 00 Praha 4	AP TRUST a.s. + Ing. Petr Šikoš
E - WALLET SERVICES SE	040 96 657	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	AP TRUST a.s.
RS Butov s.r.o.	066 40 915	Brojova 2113/16, 326 00 Plzeň	AP TRUST a.s.
SUNCORE ENERGY a.s.	283 75 106	Náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1	AP TRUST a.s.

Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma: FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo:

Ulice: Štětkova 1638/18

Obec: Praha 4

PSČ: 140 00

IČO 241 75 013

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17610

Ovládající osoba

Jméno: Ing. Petr Šikoš

Bydliště:

Ulice: V Kolkovně 910/8

Obec: Praha 1, Staré Město

PSČ: 110 00

Dat. nar.: 29. 5. 1967

Výše uvedená osoba byla po celé účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když podíl Ing. Petra Šikoše činil 65 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl na zákl. kapitálu (v %)
AP TRUST a.s.	267 73 180	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	65
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Dušní 924/2, 110 00 Praha 1, Staré Město	100
HT Property s.r.o.	290 19 001	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	100
NEUTRICS a.s.	254 35 795	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	100
TeeTime SE	242 36 381	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	52,5

Společnost **AP TRUST a.s.** je, resp. byla ovládající osobou v těchto společnostech:

- 47,5 % podíl na společnosti TeeTime SE, IČO: 24236381, se sídlem Vsetín Na novíně 1053/28, Michle, Praha 4, PSČ 141 00
- 81 % podíl na společnosti SUNCORE ENERGY a.s., IČO: 28375106, se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00
- 100 % podíl na společnosti E - WALLET SERVICES SE, IČO: 04096657, se sídlem Štětkova 1638/18, Praha 4, PSČ 140 00
- 100 % podíl na společnosti RS Butov s.r.o., IČO: 06640915, se sídlem se sídlem Brojova 2113/16, Plzeň, PSČ 326 00
- Společnost TeeTime SE je ovádající osobou se 100% obchodním podílem ve společnosti TeeTime Store, s.r.o., IČO: 04340680, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2021		1. 1. – 30. 6. 2021	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	95	3 626	49	7 591
Ing. Petr Šikoš	-	13 908	-	17
RS Butov s.r.o.	529	-	183	-
Celkem	624	17 534	232	7 608

tis. Kč	30. 6. 2020		1. 1. – 30. 6. 2020	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	421	2 944	41	7 560
Ing. Petr Šikoš	-	5 080	-	12
HT Property s.r.o.	-	-	-	6
RS Butov s.r.o.	1 020	-	183	-

8 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

S účinností od data 10. 3. 2021 k pravidelné aktualizaci statutu, implementaci SFDR rizika udržitelnosti a úpravě poplatkové struktury.

Valná hromada dne 28. 6. 2021 přijala svým rozhodnutím toto usnesení:

- ▲ Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále jen „Účetní období“)
- ▲ Projednání zprávy o vztazích za účetní období
- ▲ Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- ▲ Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření
- ▲ Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty neinvestiční části Společnosti
- ▲ Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty investiční části Společnosti
- ▲ Rozhodnutí o návrhu na určení auditora
- ▲ Projednání zprávy o odměňování za Účetní období a schválení politiky odměňování

9 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2021 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

- ▲ PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s., IČO: 263 36 588 (26,65 % podíl) je společností s podnikatelskou činností výroba, obchod a služby založená za účelem provozování golfového hřiště v okolí obce Dýšiny. Součástí areálu golfového hřiště jsou apartmány a restaurace pro hosty.

Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA







Součástí této pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.



INFORMACE O IAS

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. 12. 2020 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

-  **Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci,**
-  **Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření,**
-  **Zkrácený mezitímní výkaz o změnách vlastního kapitálu,**
-  **Zkrácený mezitímní přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím**
-  **Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích,**
-  **Vybrané vysvětlující poznámky.**

Srovnávacím obdobím je v případě:

-  **Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2020, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2020, a sestaveno dle IFRS,
-  **Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu, Přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a Výkazu o peněžních tocích** 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2020.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2021

za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.

Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci k 30.6.2021

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Dlouhodobá aktiva		380 726	318 809
Investiční majetek	11	351 047	289 130
Investice do společností	12	29 679	29 679
Krátkodobá aktiva		85 353	185 718
Majetek určený k prodeji	13	46 975	113 582
Daňové pohledávky	14	3 467	1 852
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15	6 364	8 105
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	28 375	62 043
Časové rozlišení aktiv	15	172	136
Aktiva celkem		466 079	504 527

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	17	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období		0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		239 758	239 758
Vlastní kapitál celkem		243 758	243 758
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé zápůjčky a úvěry	18	17 590	19 905
Ostatní dlouhodobé závazky	20	2 245	2 252
Odložený daňový závazek	19	16 783	17 099
Dlouhodobé závazky		36 618	39 256
Daňové závazky	19	468	168
Rezervy		246	246
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20	10 138	12 995
Časové rozlišení pasiv	20	2 181	2 034
Krátkodobé závazky		13 033	15 443
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		172 670	206 070
Vlastní kapitál a závazky celkem		466 079	504 527
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii		28	28

Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	Od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
Výnosy z investičního majetku	5	13 989	9 422
Výnosy z investic do společností	6	-	1 126
Správní náklady	7	-9 788	-9 656
Čistý provozní výsledek hospodaření		4 201	892
Ostatní provozní náklady	8	-1 246	-983
Provozní výsledek hospodaření		2 955	-91
Finanční výnosy	9	14	317
Finanční náklady	9	-134	-189
Finanční výsledek hospodaření		-120	128
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		2 835	37
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	10	-348	-1 084
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		316	-1 278
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcí po zdanění		2 803	240
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcí po zdanění		0	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		2 803	240

Zkrácený mezitímní přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	4 000	-4	239 762	243 758
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	4	-4	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-
Korekce	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2020	4 000	0	239 758	243 758

Zkrácený mezitímní přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	4 000	0	239 758	243 758
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-
Korekce	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2021	4 000	0	239 758	243 758

Zkrácený mezitímní přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2020	266 055
Zisk/ztráta za období	240
Odkup investičních akcií	-
Korekce	-1
Zůstatek k 30. 6. 2020	266 294

Zkrácený mezitímní přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2021	206 070
Zisk/ztráta za období	2 803
Odkup investičních akcií	-36 202
Korekce	-1
Zůstatek k 30. 6. 2021	172 670

Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	Od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		2 835	37
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty	11,12	-	12 773
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		237	-
Zisk z prodeje investičního majetku	5	-557	-8 793
Zaokrouhlení			-1
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku (prodej)	11	-61 917	19 413
Změna stavu investičního majetku (prodej)	11	67 164	-
Změna stavu ostatních aktiv		1 120	-215
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		-2 857	-2 023
Změna stavu ostatních závazků		447	1 1145
Zaplacená daň z příjmů	10	-1 615	113
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		4 856	22 238
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	18	-2 322	-251
Zisk z pokračujících činností po zdanění		-36 203	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-38 525	-251
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	16	-33 668	21 987
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	16	62 043	107 045
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.	16	28 375	129 032

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byl založen zakladatelskou listinou ze dne 10. srpna 2011 a zapsán do obchodního rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17610, dne 24. října 2011, a sice pod původním názvem Patronus jedenáctý, uzavřený investiční fond, a.s.

Fondu bylo uděleno povolení k činnosti ČNB dne 20. října 2011 Sp.zn.: Sp2011/1843/571 pod Č.j.: 2011/12383/570, které nabylo právní moci dne 20. října 2011. Dne 15. července 2014 schválila valná hromada Fondu nové stanovy s tím, že tímto dnem Fond přešel na režim fungování nesamosprávného investičního fondu ve smyslu ZISIF, jehož statutárním orgánem se stala AMISTA investiční společnost, a.s.

Dne 15. července 2014 Fond uzavřel se společností AMISTA investiční společnost, a.s. Smlouvu o administraci a Smlouvu o výkonu funkce. Na základě těchto smluv zajišťovala v předmětném účetním období AMISTA investiční společnost, a.s. pro Fond veškeré aktivity související s podnikáním a s vedením všech agend daných platnými právními předpisy. Fond je zapsán v seznamu vedeném Českou národní bankou dle § 597 ZISIF.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je AMISTA investiční společnost, a.s.

V průběhu účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

Předmět podnikání investičního fondu je:

- Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Obchodní firma a sídlo

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Štětkova 1638/18, Nusle

140 00 Praha 4

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 4 000 000 Kč je tvořen 400 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 30. červnu 2021 splacen v plné výši.

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Petr Šikoš

Identifikační číslo

241 75 013

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2021

Statutární orgán - představenstvo

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČ: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby: Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Dozorčí rada

Členové dozorčí rady Ing. Petr Šikoš

Ing. Alice Šikošová

Ing. Jan Sýkora

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 27437558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. září 2006, jež nabylo právní moci dne 20. září 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer: Ing. Robert Mocek

Portfolio manažer: Vojtěch Ruffer, MSc.

Portfolio manažer: Ing. Michal Kusák, Ph.D.

Depozitář fondu

Obchodní název: UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s.
Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle
IČO: 64948242

UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s. vykonává pro Fond činnost depozitáře od 14. prosince 2011. Dne 15. července 2014 byla podepsána nová Depozitářská smlouva, která byla uzavřena dle zákona č. 240/2013 o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, dne 10. listopadu 2015 byl uzavřen Dodatek ke Smlouvě o výkonu činnosti depozitáře.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

Zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Východiska sestavování účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2020 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2021 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2021.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány ve zkrácené mezitímní účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2021. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2020 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2020.

Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím.

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

(c) Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem fondu. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

(d) Funkční měna

Zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky ve zkrácené mezitímní účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

(e) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(f) Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

(g) Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na efektivní bázi.

(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti drženy za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako "Přecenění investičního majetku".

V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji“.

(i) Investice do společností

Přidružený podnik (účast s podstatným vlivem) je účetní jednotka, v níž má Fond podstatný vliv. Podstatný vliv je moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních zásadách a rozhodnutích jednotky, do níž bylo investováno, ale není to ovládnání ani spoluovládání takových zásad.

Jestliže Fond drží přímo či nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) 20 nebo více procent hlasovacích práv jednotky, do níž investoval, má se za to, že má podstatný vliv, pokud nemůže být jasně prokázán opak. Naopak, drží-li Fond přímo nebo nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) méně než 20 procent hlasovacích práv jednotky, do níž investovala, má se za to, že nemá podstatný vliv, pokud takový vliv nemůže být jasně prokázán. Podstatné nebo většinové vlastnictví jiného investora nemusí účetní jednotce nutně bránit v tom, aby měla podstatný vliv.

Existence podstatného vlivu Fondu se obvykle dokazuje splněním jedné nebo více následujících okolností:

- zastoupením v představenstvu nebo obdobném vedoucím orgánu jednotky, do níž bylo investováno;
- účastí na tvorbě zásad, včetně účasti na rozhodování o dividendách nebo jiných přidělech ze zisku;
- významné transakce mezi účetní jednotkou a jednotkou, do níž bylo investováno;
- vzájemná výměna manažerského personálu nebo
- poskytování stěžejních technických informací.

Investice do společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu v souladu s IAS 28.

(j) Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

(k) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

(l) Výnosy z dividend

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

(m) Finanční nástroje a jejich oceňování

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na

požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

iii. Ostatní investice – pohledávky

Fond může též investovat do pohledávek za vlastněnými majetkovými účastmi a poskytovat těmto majetkovým účastem úvěry. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty.

iv. Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

v. Úročené závazky

Všechny zápůjčky a dluhopisy jsou prvotně vykazány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykazání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

vi. Finanční deriváty

Společnost má možnost využít finanční deriváty za účelem zajištění se proti rizikům. Mezi tyto možnosti patří zejména uzavření dohody o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. V tomto případě by Společnost považovala swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu by Společnost neúčtovala o swapu odděleně od související zápůjčky.

vii. Zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

viii. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky a jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

(n) Tvorba rezerv

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

(o) Daň z příjmu

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplacená finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

(p) Daň z přidané hodnoty

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

(q) Odložená daň

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdílly a nevyužitá daňová ztráta převedená z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

(r) Výkaz o peněžních tocích

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

(s) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti

Fond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Standardy přijaté EU

i. Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 (novelizace IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16)

(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Novelizace se zabývá otázkami, které mohou ovlivnit účetní výkaznictví v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb včetně dopadu změn na smluvní peněžní toky a zajišťovací vztahy v důsledku nahrazení referenční úrokové sazby alternativní referenční úrokovou sazbou. Novelizace poskytují praktickou úlevu od některých požadavků IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 týkajících se:

- změn báze pro určení smluvních peněžních toků u finančních aktiv, finančních závazků a závazků z pronájmu; a
- zajišťovacího účetnictví.

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

ii. Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy

(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Při stanovení nákladů na splnění smlouvy novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka zahrнула všechny náklady, které se přímo vztahují ke smlouvě. Odstavec 68A objasňuje, že náklady na splnění smlouvy, zahrnují: přírůstkové náklady na plnění smlouvy a alokaci ostatních nákladů, které se přímo vztahují k plnění smluv. Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

iii. Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení Pozemky, budovy a zařízení – výnosy před zamýšleným použitím

(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Novelizace IAS 16 vyžaduje, aby výnosy z prodeje položek, které vzniknou při dopravě položky pozemků, budov a zařízení na místo určení a zajištění stavu potřebného k jejímu používání v souladu s požadavky účetní jednotky, byly spolu s náklady na tyto položky vykázány v hospodářském výsledku a aby účetní jednotka stanovila pořizovací náklady těchto položek prostřednictvím metodiky požadované standardem IAS 2. Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

iv. Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2020

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje

Novelizace objasňuje, že při posuzování, zda ke směně dluhových nástrojů mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem došlo za podmínek, které jsou podstatně rozdílné, mohou poplatky zahrnuté v diskontované současné hodnotě peněžních toků podle nových podmínek zahrnovat pouze poplatky uhrazené či obdržené mezi dlužníkem a věřitelem, a to včetně poplatků uhrazených či obdržných dlužníkem či věřitelem jménem druhého z nich.

Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 Leasingy

Novelizace z ilustrativního příkladu č. 13, který je přílohou IFRS 16, odstraňuje zmínku o náhradě nájemci ze strany pronajímatele za zdokonalení předmětu nájmu i vysvětlení způsobu, jakým nájemce o této náhradě účtuje.

Novelizace IAS 41 Zemědělství

Novelizace odstraňuje požadavek, aby účetní jednotky při stanovení reálné hodnoty zemědělských aktiv používaly peněžní toky před zdaněním. Standard IAS 41 původně vyžadoval, aby účetní jednotka při stanovení reálné hodnoty používala peněžní toky před zdaněním, avšak nevyžadoval, aby se tyto peněžní toky diskontovaly diskontní sazbou před zdaněním. Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

Standardy dosud nepřijaté EU

i. Novelizace IFRS 16 Leasingy, Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021

(Účinná pro roční období začínající 1. dubna 2021 nebo později. Dřívější použití je povoleno, včetně v účetních závěrkách, které nejsou k 31. březnu 2021 schváleny k vydání.)

Novelizace o jeden rok prodlužuje období, po které může nájemce použít praktické zjednodušení při účtování o slevách z nájemného v přímém důsledku pandemie COVID-19.

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

ii. Novelizace IAS 12 Daň ze zisku, Odložená daň související s aktivy a závazky vznikajícími z jediné transakce

(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Novelizace zužuje rozsah výjimky při prvotním vykázání tak, že se neuplatní na transakce, které vedou ke vzniku shodných přechodných rozdílů, které jsou předmětem započtení. Účetní jednotky tak nebudou muset účtovat o odložené daňové pohledávce a odloženém daňovém závazku z přechodných rozdílů vznikajících při prvotním vykázání leasingu a rezervy na ukončení provozu.

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

iii. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito. Dle uvážení je možné přijetí do úplné účetní závěrky dle IFRS. Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito a je nepravděpodobné, že by tento standard byl v dohledné době EU schválen)

Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykáží v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykáží v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

iv. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé

(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Novelizace upřesňuje, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází výhradně z práva účetní jednotky odložit vypořádání ke konci účetního období. Právo účetní jednotky odložit vypořádání o minimálně 12 měsíců od data účetní závěrky nemusí být nepodmíněné, avšak musí mít věcný důvod. Klasifikace není ovlivněna záměry nebo očekáváními vedení, zda a kdy hodlá účetní jednotka toto právo uplatnit. Novelizace dále zpřesňuje výklad situací, které představují vypořádání závazku.

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

v. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2: Posuzování významnosti (materiality)

(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Novelizace IAS 1 požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace o svých účetních pravidlech namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

vi. Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby

(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Novelizace zavádí definici ‚účetních odhadů‘ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

vii. IFRS 17 Pojistné smlouvy a novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy

(Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této zkrácené mezitímní účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

Úsudky a dohady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 24.

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2021 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2021. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku Fondu.

Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Tržby z prodeje služeb	13 432	14 347
Výnosy z prodeje majetku	5 674	19 560
Zůstatková cena majetku	-5 117	-10 587
Přecenění investičního majetku	0	-13 898
Celkem	13 989	10 422

6. VÝNOSY Z INVESTIC DO SPOLEČNOSTÍ

tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Přecenění investic do společností	-	1 126
Celkem	-	1 126

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Nájemné	271	271
Poradenské služby	375	383
Opravy a údržba	198	369
Správa nemovitostí – mandátní smlouva	7 200	7 200
Náklady na depozitáře	316	309
Náklady na obhospodařování	152	12
Náklady na administraci	560	600
Ostatní náklady	716	512
Celkem	9 788	9 656

Položka Ostatní náklady je tvořena především náklady na ověřování dokumentace, konzultace, poplatky za služby, poštovné, ostrahu a odvoz odpadu v úhrnu 716 tis. Kč.

Odměny klíčového managementu

Správní náklady zahrnují odměny statutárnímu orgánu ve výši 560 tisíc Kč za administraci fondu a 152 tisíc Kč za výkon funkce.

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Daně a poplatky	966	705
Smluvní pokuty a penále	2	1

Ostatní provozní náklady	278	277
Celkem	1 246	2 013

9. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Finanční výnosy k 30. 6. 2021 zahrnují zejména kurzové zisky ve výši 14 tis. Kč (k 30.6.2020: 305 tis. Kč). Finanční náklady k 30. 6. 2021 zahrnují zejména nákladové úroky ve výši 92 tis. Kč (k 30.6.2020: 151 tis. Kč) a kurzové ztráty v hodnotě 24 tis. Kč. Celková hodnota finančních nákladů činí 134 tis. Kč.

10. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“) a změny hodnoty odložené daně z titulu přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků.

11. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Stav k 1. lednu	289 130	378 795
Přírůstky	88 605	-
Úbytky	-5 117	-2 845
Dopad změn reálné hodnoty	0	2 019
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	-21 571	-88 839
Stav k 31. prosinci	351 047	289 130

Investiční majetek je tvořen především nemovitým majetkem z oblasti Plzně a Rokycan určený pro investiční příležitosti.

K 30. červnu 2021 je zastaven pozemek a stavba v katastrálním území Plzeň – město. Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 31 233 tis. Kč k 30. červnu 2021. K 31. prosinci 2020 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí taktéž 31 233 tis. Kč.

12. INVESTICE DO SPOLEČNOSTÍ

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			30.6.2021	31.12.2020	30.6.2021	Změny	Přecenění	31.12.2020
Plzeňský golf park, a.s.	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej líhu, výroba, obchod a služby	Česká republika	26,65%	26,65%	29 679	-	-	29 679

neuvedené
v přílohách 1 až 3
živnostenského
zákona

Celkem	29 679	-	-	29 679
---------------	---------------	---	---	---------------

13. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

Položka Majetek učený k prodeji představuje překlasifikaci Investičního majetku na Majetek určený k prodeji z důvodu záměru a plánu prodeje daného majetku do jednoho roku.

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Stav k 1. lednu	113 582	40 597
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	21 571	88 839
Úbytky	-88 178	-15 853
Stav k 30. červnu 31. prosinci	46 975	113 582

14. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

K 30. červnu 2021 je záloha na daň z příjmu ve výši 5 088 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmu ve výši 1 621 tis. Kč vykázána jako daňová pohledávka ve výši 3 467 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 je záloha na daň z příjmu ve výši 3 125 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 1 273 tis. Kč vykázána jako daňová pohledávka ve výši 1 852 tis. Kč.

15. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	3 821	3 652
Jiné pohledávky	3	3
Dohadné účty aktivní	1 745	3 964
Náklady příštích období	172	136
Zaplacené zálohy	794	486
Celkem	6 535	8 241
<i>Krátkodobé</i>	6 535	8 241
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	6 535	8 241

Dohadné účty aktivní se vztahují zejména k přefakturovaným službám k nájůmům.

16. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Běžné účty u bank	28 375	62 043
Termínovaný vklad	0	0
Celkem	28 375	62 043

17. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

Od 1. ledna 2015 do 15. prosince 2015 základní kapitál společnosti činil 5 000 tis. Kč a byl rozvržen na 5 ks akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč, když dne 16. prosince 2015 došlo k zápisu změn do obchodního rejstříku a základní kapitál společnosti činí 4 000 tis. Kč a je rozvržen na 400 ks kusových akcií v listinné podobě. V roce 2019, 2020 ani 2021 nedošlo k žádné změně.

Počáteční stav investičních akcií k 1. 1. 2021 byl 7 400 ks akcií v zaknihované podobě. V roce 2021 došlo ke zpětnému odkupu 1 300 ks akcií. Konečný počet investičních akcií k 30. 6. 2021 činí 6 100 ks.

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Fond dále vydává investiční akcie, a to k investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře.

Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Fondový kapitál (Kč)	416 428 197	449 827 951
Počet vydaných investičních akcií (ks)	0	7 400
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	0	400
Fondový kapitál investiční části (Kč)	172 669 949	206 069 703
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč):	243 758 248	243 758 248
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)*:	28 306,5489	27 847,2571
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (Kč)*:	609 395,6209	609 395,6209

**Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (fondový kapitál na investiční akcii) byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2021, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.*

Zisk na akcii

V Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Zisk na neinvestiční akcii (Kč)	0	0
Zisk na investiční akcii (Kč)	1	1

18.ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Bankovní úvěry	4 551	4 883
Zápůjčky od nebankovních subjektů	13 039	15 022
Celkem	17 590	19 905
<i>Dlouhodobé</i>	<i>17 590</i>	<i>19 905</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Celkem	17 590	19 905

K 30. červnu 2021 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Závazek	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Zápůjčka od nebankovního subjektu	2 448	2 448	1 050	2017	140 %DS
Zápůjčka od spřízněné strany	10 577	10 539	258	2017	140 %DS
Bankovní úvěr	7 000	4 551	1 276	2027	3,15 %

K 31. prosinci 2020 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Závazek	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Zápůjčka od nebankovního subjektu	2 448	2 448	1 050	2017	140 %DS
Zápůjčka od spřízněné strany	10 577	10 577	-	2017	140 %DS
Zápůjčka od spřízněné strany	2 900	900	2 000	2019	4,00 %
Bankovní úvěr	7 000	4 883	1 276	2027	3,15 %

Z výše uvedených závazků je zajištěn pouze bankovní úvěr. Tento úvěr je zajištěn pozemkem a stavbou v katastrálním území Plzeň – město a blankosměnkou bez avalu.

19.DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Daně a poplatky	468	168
Odložený daňový závazek	16 783	17 099
Celkem	17 251	17 267

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Odložený daňový závazek z majetku	3 934	3 879
Odložený daňový závazek z přecenění	12 849	13 220
Celkem	16 783	17 099

Odložený daňový závazek je tvořen rozdílem mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku.

20.ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodních vztahů	4 265	5 351
Ostatní závazky ke společníkům	-	-
Ostatní závazky	3 372	3 371
Přijaté zálohy	4 100	5 928
Dohadné účty pasivní	646	597
Výnosy příštích období	2 181	2 034
Celkem	14 564	17 281
<i>Dlouhodobé</i>	<i>2 245</i>	<i>2 252</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>12 319</i>	<i>15 029</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	14 564	17 281

21.TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2021		2021	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	95	3 626	49	7 591
Ing. Petr Šikoš	-	13 908	-	17
RS Butov s.r.o.	529	-	183	-
Celkem	624	17 534	232	7 608

tis. Kč	30. 6. 2020		1. 1. – 30. 6. 2020	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	421	2 944	41	7 560
Ing. Petr Šikoš	-	5 080	-	12
HT Property s.r.o.	-	-	-	6
RS Butov s.r.o.	1 020	-	183	-
Celkem	1 441	8 024	224	7 578

22.FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond dále investuje také do investičního majetku a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

(a) Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Investiční majetek	75,32 %	57,31 %

Investice do společností	6,37 %	5,88 %
Majetek určený k prodeji	10,08 %	22,51 %
Celkem	91,77 %	85,70 %

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

(b) Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve.

(c) Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2021 a 31. prosinci 2020 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

(d) Úvěrové riziko

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Fond investuje zejména do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěné i nezajištěné a nejsou omezeny ratingem dlužníka.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

Vzhledem k výše uvedenému úvěrové riziko bude souviset s celkovým investičním rizikem a výběrem cílových majetkových účastí.

K 30. červnu 2021 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG).

(e) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

23. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7. Fond vykazuje všechna finanční aktiva a finanční závazky v kategorii FVTPL (reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty) jelikož v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty.

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek, ostatních aktiv, závazků a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

24. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**. Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe, nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu. V následující tabulce jsou uvedeny metody ocenění pro daná aktiva a závazky a nepozorovatelné vstupy, které jsou aplikovány v rámci daných metod ocenění.

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Investiční majetek	Výnosové ocenění na základě kapitalizovaných výnosů je stanovené stabilizovaného výnosu a kapitalizační míry. Metoda byla použita pro ocenění staveb/budov. Metoda srovnávací představuje vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí (z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Metoda byla použita pro ocenění pozemků.	<ul style="list-style-type: none"> - nájemné - - hlavní budovy (AB Brojova, Areál Karlov) - 394 – 7 931 tis. Kč/rok - Očekávaný růst tržního nájemného - Výpadky z nájmu - Míra obsazenosti - Úlevy z nájemného - Diskontní míra - Kapitalizační míra (yield) 5,5 – 8,0 % - Kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu <ul style="list-style-type: none"> - cena za m² hlavní pozemky a budovy 2 090 – 5 555,- Kč - cena za m² ostatní provozní pozemky a budovy 5 – 1 280,- Kč - Hodnota pozemků je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m², přičemž ceny pozemků se odvíjí dle situace na reálném trhu a trhu souvisejících služeb. 	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nájemné bude vyšší - Očekávaný růst nájemného bude vyšší - Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší - Míra obsazenosti bude vyšší - Diskontní míra bude nižší - Kapitalizační míra (yield) bude nižší <ul style="list-style-type: none"> - Cena za m² bude vyšší <ul style="list-style-type: none"> - Cena za m² bude vyšší
Majetková účast (Investice do společnosti)	Majetkové ocenění na principu reálných hodnot	<ul style="list-style-type: none"> - Reálné hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části 	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cena za m² bude vyšší - reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší

25. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI A COVID-19

V červenci a srpnu 2021 šíření viru opadlo na minimum stejně jako předchozí rok. Vlády napříč celým světem pokračovaly ve snaze zvýšit proočkovanosť obyvatel. Hlavní rizikem přetrvává nárůst počtu nakažených a celkové zhoršení situace, které by mohlo nastat po návratu žáků do škol v podzimních měsících. Nadále aktuální také zůstává riziko vzniku nových mutací odolných proti očkování, což by znamenalo návrat na počátek pandemie. Díky uklidnění situace v letních měsících nedošlo k žádným významným tržním propadům na lokálních či světových trzích.

Do data sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

Podpisová strana následuje.

V Praze dne 20. 9. 2021

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.

AMISTA investiční společnost, a.s.

člen představenstva

Ing. Petr Janoušek

pověřený zmocněnec

PŘÍLOHA – ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční části fondu

Zkrácený mezitímní Výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2021

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Dlouhodobá aktiva	243 744	243 744
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	243 744	243 744
Krátkodobá aktiva	14	14
Pohledávky z ostatních vztahů a ostatní aktiva	8	6
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6	8
Aktiva celkem	243 758	243 758

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Vlastní kapitál	253 758	253 758
Základní kapitál	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	239 758	239 758
Vlastní kapitál a závazky celkem	243 758	243 758

Výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2021	Od 1. 1. do 30. 6. 2020
<i>Čistý provozní výsledek hospodaření</i>	-	-
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-	-
Finanční náklady	-	-
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-	-
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	-

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 243 744 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 243 735 tis. Kč) představuje zápůjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato zápůjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato zápůjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

Zkrácené mezitímní finanční výkazy investiční části fondu

Zkrácený mezitímní Výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2021

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Dlouhodobá aktiva	380 726	318 809
Investiční majetek	351 047	289 130
Investice do společností	29 679	29 679
Krátkodobá aktiva	85 347	185 710
Majetek určený k prodeji	46 975	113 582
Daňové pohledávky	3 467	1 852
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	6 364	8 105
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	28 369	62 035
Časové rozlišení aktiv	172	136
Aktiva celkem	466 072	504 519

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé zápůjčky a úvěry	17 590	19 905
Ostatní dlouhodobé závazky	245 989	245 996
Odložený daňový závazek	16 783	17 099
Dlouhodobé závazky	280 362	283 000
Krátkodobé zápůjčky a úvěry	-	-
Daňové závazky	468	168
Rezervy	246	246
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	10 145	13 000
Časové rozlišení pasiv	2 181	2 034
Krátkodobé závazky	13 041	15 449
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	172 670	206 070
Vlastní kapitál a závazky celkem	466 072	504 519

Výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	Za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
Výnosy z investičního majetku	13 989	9 422
Výnosy z investic do společností	-	1 126
Správní náklady	-9 788	-9 656
Čistý provozní výsledek hospodaření	4 201	892
Ostatní provozní výnosy	-	-
Ostatní provozní náklady	-1 246	-983
Provozní výsledek hospodaření	2 955	-91
Finanční výnosy	14	317
Finanční náklady	-134	-189
Finanční výsledek hospodaření	-120	128
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	2 835	37
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-348	-1 084
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	316	-1 287
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	2 803	240
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	2 803	240