

# Výroční zpráva 2021

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

NEOFICIÁLNÍ VERZE



AMISTA investiční společnost, a. s.

# OBSAH

Čestné prohlášení .....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	22
Profil Fondu .....	29
Zpráva o vztazích .....	47
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2021.....	51
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2021.....	58
Zpráva auditora .....	91

**Pro účely výroční 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
ČNB	Česká národní banka
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 31. 12. 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 výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

# Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 5. 5. 2022



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

# Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

## 1. ČÁST

### 1. ORGÁNY FONDU - JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

#### 1.1. VALNÁ HROMADA FONDU

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé akcií jeden hlas.

**Rozhodování valné hromady** upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- b) změně druhu nebo formy investičních akcií;
- c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo, přičemž s každou investiční akcií je spojen jeden hlas. Takováto valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, a nadpoloviční většinou hlasů přítomných akcionářů vlastníků investiční akcie dle druhu akcií (nadpoloviční většina se počítá pro každý druh investičních akcií zvlášť), pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují většinu jinou. Pokud se změna týká jen investičních akcií určitého podfondu vytvořeného Fondem, platí, že akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, se myslí pouze akcionáři příslušného podfondu.

**Působnost valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání členů představenstva,
- c) volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva,
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,
- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

## 1.2. PŘEDSTAVENSTVO FONDU

<b>Představenstvo</b>	<b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b> IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 30. 12. 2020)
Zastoupení právnické osoby	<b>Ing. Petr Janoušek</b> , pověřený zmocněnec	(od 30. 12. 2020)

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i meztimní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;
- j) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo má jediného člena.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Člen představenstva disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárním orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

### 1.3. DOZORČÍ RADA FONDU

<b>člen dozorčí rady:</b>	<b>Ing. Petr Šikoš</b> narozen: 29. 5. 1967 vzdělání: vysokoškolské	(od 30. 12. 2020)
<b>Člen dozorčí rady:</b>	<b>Ing. Alice Šikošová</b> narozen: 24. 7. 1971 vzdělání: vysokoškolské	(od 30. 12. 2020)

**Člen dozorčí rady:**

**Ing. Jan Sýkora**

(od 30. 12. 2020)

narozen: 18. 1. 1972

vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitimní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy dozorčí rady.

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že dozorčí rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda dozorčí rady svolá dozorčí radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

#### **1.4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU**

**Předseda výboru pro audit:**

**Ing. Vít Vařeka**

(od 29. 12. 2015)

narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

**Člen výboru pro audit:**

**Ing. Michal Bečvář**

(od 29. 12. 2015)

narozen: 17. 1. 1980



Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenových papírů a account manažer. Dříve také působil ve společnosti Raiffesenbank, a. s.

**Člen výboru pro audit:** **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 1. 2018)  
narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 29. 12. 2015 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejich členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## **1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU SPOLEČNOSTI**

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

## **1.6. MAJETKOVÉ ÚČASTI**

### **PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.**

Sídlo: Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina

Velikost majetkové účasti  
a hlasovacích práv: 10 %

Statutární orgán – Představenstvo

Předseda **Luděk Keltyčka** (od 19. 12. 2018)  
dat. nar. 19. 2. 1975

člen	bytem: Na Husinci 1150, Nové Město, 337 01 Rokycany <b>Michal Biman</b> (od 26. 1. 2016) dat. nar. 10. 3. 1971
člen	bytem: Dlouhá 417/45, Lobzy, 312 00 Plzeň <b>Eva Hlaváčková</b> (od 1. 1. 2020) dat. nar. 12. 12. 1968
Způsob jednání:	bytem: Plzeňská cesta 559/40, Doudlevice, 326 00 Plzeň Za společnost jedná ve všech věcech předseda představenstva samostatně nebo společně alespoň dva členové představenstva.

## 2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K KRIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Skupina Fondu na základě ust. § 19a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potenciální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnost vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

## 3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž všechny předpisy podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

Mezi základní vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu
- Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem, přičemž má sepsaný vlastní Etický kodex v rámci předpisové základny, kterým se řídí a který vychází právě z principů uvedených v Etickém kodexu AKAT. I tento vnitřní předpis je případně k nahlédnutí v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu.

Vzhledem k výše uvedenému Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

## 2. ČÁST

### 4. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

#### 4.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

#### 4.2. PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

**Radim Vitner**

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

**Ing. Robert Mocek**

narozen: 1961

vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

**Vojtěch Ruffer, MSc.**

narozen: 1995

vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

Portfolio manažer

**Ing. Michal Kusák, Ph.D.**

narozen: 1973

vzdělání: VŠE Praha, program Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management

Do AMISTA IS nastoupil po více jak dvaceti letech zkušenosti v oblasti řízení investic a podnikových financí. V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s.

## 5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

### Statutární orgán - představenstvo

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

<b>Člen představenstva:</b>	<b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b> IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 30. 12. 2020)
Zastoupení právnické osoby	<b>Ing. Petr Janoušek</b> , pověřený zmocněnec	(od 30. 12. 2020)

### Kontrolní orgán

<b>Člen dozorčí rady:</b>	<b>Ing. Petr Šikoš</b> narozen: 29. 5. 1967 vzdělání: vysokoškolské	(od 16. 12. 2015)
---------------------------	---	-------------------

Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastníkem 260 ks zakladatelských a 3.900 ks investičních akcií.

<b>Člen dozorčí rady:</b>	<b>Ing. Alice Šikošová</b> narozen: 24. 7. 1971 vzdělání: vysokoškolské	(od 16. 12. 2015)
---------------------------	---	-------------------

Člen kontrolního orgánu není akcionářem Fondu.

<b>Člen dozorčí rady:</b>	<b>Ing. Jan Sýkora</b> narozen: 18. 1. 1972 vzdělání: vysokoškolské	(od 9. 11. 2019)
---------------------------	---	------------------

Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastníkem 80 ks zakladatelských a 1.200 ks investičních akcií.

## 6. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejich složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

## 7. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Členové dozorčí rady drželi ve svém vlastnictví celkem 340 zakladatelských akcií a 5.100 investičních akcií Fondu. V majetku členů představenstva nejsou žádné cenné papíry Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedorčí výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

## 8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 4.000.000,- Kč a je rozdělen na 400 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

### Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

**b) investiční akcie** - Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií. Investiční akcie jsou od 4. 1. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

#### **Práva spojená s investičními akciemi**

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak.

#### **Evidence investičních akcií**

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## **9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY**

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v příloze účetní závěrky (oddíl „Správní náklady“), která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

Celková částka účtovaná ze strany auditora za Účetní období Fondu činila 105 tis. Kč.

## **10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU**

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

Hospodářský výsledek Neinvestiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku Neinvestiční části Fondu a náklady na zajištění činnosti Neinvestiční části Fondu. Rozhodovací postup o rozdělení zisku je v souladu se ZOK následující: Statutární orgán Fondu předloží valné hromadě Fondu ke schválení návrh na rozdělení zisku, který přezkoumal kontrolní orgán, který předkládá valné hromadě své vyjádření k

návrhu na rozdělení zisku. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Neinvestiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku Neinvestiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu jinak. Pokud hospodaření Neinvestiční části Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Neinvestiční části Fondu. Pokud hospodaření Neinvestiční části Fondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů Neinvestiční části Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Neinvestiční části Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Případný zisk Neinvestiční části Fondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Neinvestiční části Fondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

V Účetním období nebyla k zakladatelským akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k k zakladatelským akciím vyplacena dividenda.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V následujícím období Fond nemá v plánu vyplácet dividendy.

## **11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ**

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.



## 3. ČÁST

### 1. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

#### Fond

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 400 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0 ks

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0 ks

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b) Druh: **Investiční akcie**

**ISIN: CZ0008041886**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 6.100 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0 ks

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 1 300 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0 ks

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Investiční akcie jsou s právem odkupu a jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci v samostatném řádku mimo vlastní kapitál „čistá aktiva připadající k investičním akciím.

#### Ostatní skutečnosti:

Počet akcií držaných Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

#### Majetkové účasti

## 2. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

## 3. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY

### Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Petr Šikoš, dat. nar. 29. 5. 1967	65,00	65,00

Jan Sýkora, dat. nar. 18. 1. 1972	20,00	20,00
Viktor Liška, dat. nar. 4. 1. 1967	7,50	7,50
Milan Bufka, dat. nar. 24. 6. 1969	7,50	7,50

#### 4. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPIRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelským akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

#### 5. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

#### 6. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo snížení hlasovacích práv.

#### 7. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh dozorčí rady, pokud valnou hromadu svolává dozorčí rada a navrhuje potřebná opatření.

## 8. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;
- j) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Dozorčí rada dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu.

## 9. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

## 10. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

## **11. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

# Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětкова 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 31. 12. 2021

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB podle § 597 Zákona dne po nabytí účinnosti Zákona, protože mu bylo uděleno povolení k činnosti rozhodnutím České národní banky č.j.: 2011/12383/570, Sp. 2011/1843/571 ze dne 20. 10. 2011, jež nabylo právní moci téhož dne 20. 10. 2011.

V průběhu sledovaného Účetního období Fond vykonával běžnou činnost ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v souladu se svým statutem. Zdrojem příjmů byly zejména příjmy z pronájmů nemovitého majetku a z prodejů nemovitostí. Nemovitosti Fondu se nachází na území Plzeňského kraje, zejména v Plzni a nejbližším okolí.

V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby.

Fond neevduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly ovlivnit provoz Fondu. Fond nezavedl ve sledovaném období významné nové produkty a služby. Fond působí na českém trhu a není závislý na patentech nebo licencích.

## 2. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále na maximalizaci výnosů z vlastněných nemovitostí, zejména pak formou nájemních výnosů a stabilizaci nájemců i s ohledem na celkovou situaci ekonomického prostředí v době koronavirové krize. V daném období byla provedena indexace nájemného dle smluvních inflačních doložek. Meziročně došlo k nárůstu provozních tržeb o cca 4,8 % na hodnotu 30,1 mil. Kč.

V kontextu rozhodnutí přijatých Fondem v minulém účetním období byl zrealizován prodej nízkovýnosového domu v lokalitě Plzeň-Křimice za cenu 5,65 mil. Kč.

Nadále pokračovala jednání o prodeji investičních pozemků zejména v lokalitě „Borská ulice – zelený trojúhelník“ Vzhledem k pokračujícím protiepidemiologickým opatřením neproběhlo v tomto ani v tomto roce soudní stání v případě již v roce 2019 podané žaloby na vypořádání minoritního spoluvlastnictví k pozemkům v lokalitě. Při hledání řešení vzniklé situace přistoupil Fond na přerušeni soudního řízení a společnému hledání zájemce o koupi prostřednictvím třetí strany. Zpětná odezva trhu byla však mimo finanční

rámec, který požadoval menšinový spoluvlastník. Rozhodnutí soudu ve věci se předpokládá v 1. čtvrtletí 2022.

Pokračovala rovněž jednání s městem Plzeň za účelem vypracování územní studie v lokalitě „Vlečka – Valcha“, jejichž cílem je ověření možnosti zastavitelnosti Fondem vlastněných pozemků. Souběžně s tím probíhala jednání s vlastníky sousedících pozemků o jejich potenciálním zájmu o odkoupení části lokality.

Po zvážení všech možných variant ekonomického zhodnocení bytového domu v ulici Kotkova – Plzeň bylo zejména s ohledem na skokově rostoucí ceny stavebních prací v posledním roce přistoupeno k prodeji nemovitosti formou elektronické aukce. Při vyvolávací ceně 9,99 mil. Kč bylo formou aukce dosaženo prodejní ceny 17,26 mil. Kč, účetně se prodej promítne ve výsledcích Fondu v následujícím účetním období.

V rekreačním areálu Butov byla v 1. pololetí roku 2021 dokončena intenzifikace čističky odpadních vod v hodnotě cca 700 tis., čímž bylo zajištěno získání nezbytného povolení pro další provoz.

Fond snížil v účetním období držený akciový podíl ve společnosti Plzeňský golf park a.s. z 26,65 % na 10 %. Společnost dále pokračovala ve své běžné provozní činnosti, při níž byla ale zásadně ovlivněna vládními opatřeními přijatými v souvislosti s epidemií COVID.

## 2.1. HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 56 739 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmů a prodeje investičního majetku ve výši 74 345 tis. Kč a ovlivněn správnými náklady ve výši 18 471 tis. Kč. Významným faktorem, který ovlivňoval hospodaření Investiční části Fondu v Účetním období, byly tržby z pronájmu majetku a prodej cenných papírů - 16,65 % akcií majetkové účasti Fondu.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období nulovým hospodářským výsledkem.

## 2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

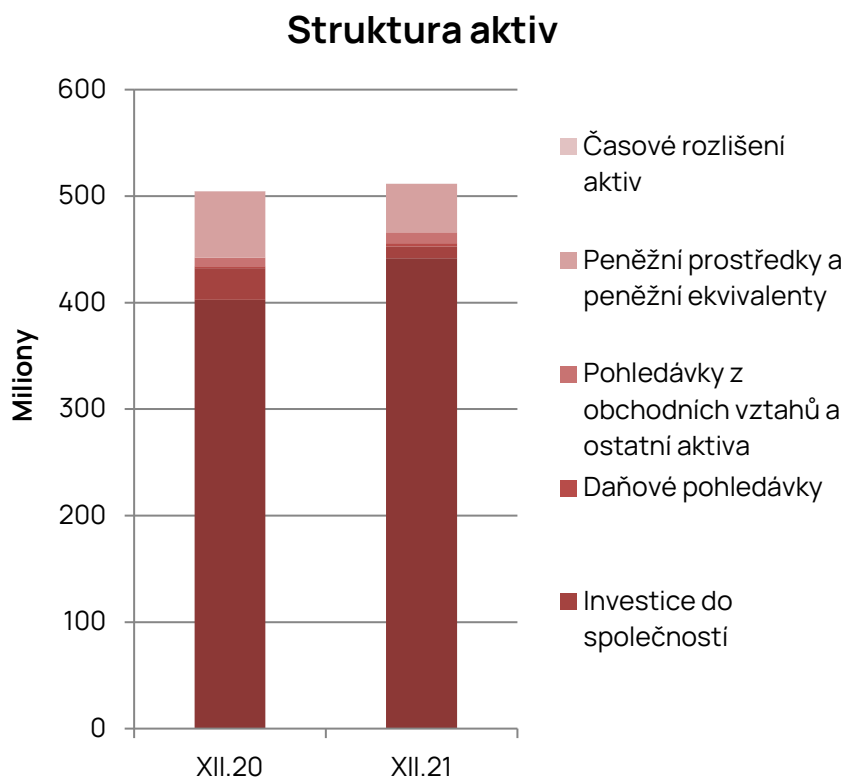
Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 1,36 % (tj. o 6 854 tis. Kč). Růst aktiv byl zejména v investičním majetku (vč. majetku určeného k prodeji), jehož hodnota se zvýšila o 39 071 tis. Kč, dále pak v pohledávkách z obchodní vztahů, jejichž výše vzrostla o 2 175 tis. Kč a daňových pohledávkách, jejichž výše vzrostla o 1 274 tis. Kč. Zároveň došlo k poklesu investic do společnosti a peněžním prostředkům.

Portfolio Fondu je financováno z 43,82 % vlastními zdroji – čistými aktivy připadající k investičním akciím. Z 53,90 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 2,28 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 511 373 tis. Kč, což představovalo růst oproti minulému účetnímu období o 6 854 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem hodnoty investičního majetku, růstem hodnoty pohledávek a snížením hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a majetkové účasti. Aktiva byla z 86,39 % tvořena investičním majetkem (investiční majetek ve výši 211 715 tis. Kč a majetek určený k prodeji v hodnotě 230 068 tis. Kč) v celkové hodnotě 441 783 tis. Kč, kde pozemky tvořily 56,86 % těchto aktiv ve výši 251 210 tis. Kč nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Křimice, Líně, Vejprnice, Lišice u Dolní Lukavice, Robčice u Štěnovic, Dýšina, Kyšice, Neuměř, Rokycany, Klabava, Ejpovice, Sedlec u Starého Plzeňce, Valcha, Skvrňany, Butov, Klatovy a Vejprnice. Budovy a stavby pak tvořily 42,90 % těchto aktiv v celkové výši 189 526 tis. Kč, nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Lišice u Dolní Lukavice, Špičák, Líně, Klatovy, Butov, Ejpovice a Podolí. Aktiva byla dále tvořena z 8,83 % peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 45 134 tis. Kč, z 2,15 % investic do společnosti (PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a. s.) ve výši 10 976 tis. Kč a z 2,01 % pohledávkami z obchodních vztahů.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

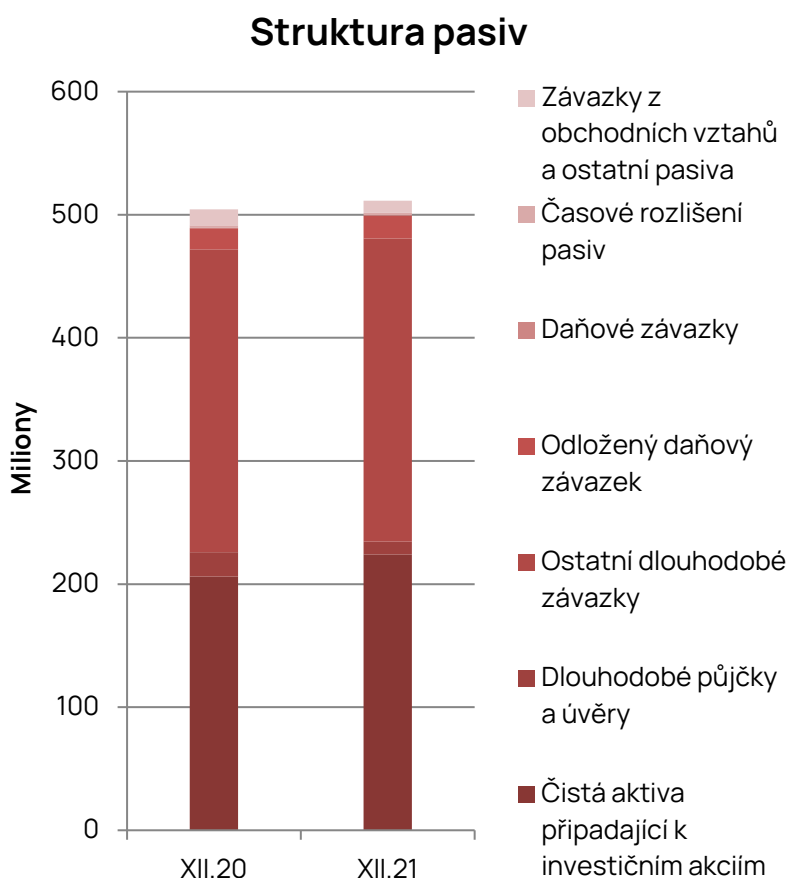




## PASIVA

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2021 byla ve výši 511 373 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 6 854 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem čistých aktiv připadajících k investičním akciím. Pasiva byla tvořena ze 43,82 % čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 224 070 tis. Kč, z 53,86 % dlouhodobými závazky ve výši 275 424 tis. Kč a z 2,32 % krátkodobými závazky v celkové výši 11 880 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



## CASHFLOW

Čisté snížení peněžních prostředků k 31. 12. 2022 bylo ve výši 16 905 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -24 703 tis. Kč, což představovalo změnu o -23 929 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty je tvořena přeceněním investičního majetku a majetkové účasti Fondu. Tvorba/rozpuštění znehodnocení byla ve výši -315 tis. Kč,

tvořená tvorbou opravných položek a oproti minulému období poklesla o -208 tis. Kč. Dále nepeněžní operace představovaly zisk z prodeje aktiv určených k prodeji ve výši 758 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 28 722 tis. Kč, k 31. 12. 2020 byl ve výši 24 508 tis. Kč, což představuje růst o 4 214 tis. Kč, který byl způsoben především změnou stavu aktiv určených k prodeji ve výši 5 094 tis. Kč. Peněžní tok byl dále ovlivněn změnou krátkodobých finančních závazků ve výši -3 201 tis. Kč, zahrnující změny položek dodavatelé, přijaté zálohy, závazky k nákupu pohledávek a závazků ke společníkům, dohadných účtů pasivních, dále změnou ostatních aktiv ve výši -2 489 tis. Kč, zahrnující změny položek daňových pohledávek, pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv a časovým rozlišením, a dále pak změnou ostatních závazků ve výši -372 tis. Kč - změnou rezerv, daňových závazků a pasivním časovým rozlišením a zaplacenou daní z příjmu ve výši -1 274 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti ke konci účetního období vzrostl oproti minulému účetnímu období o 23 883 tis. Kč na hodnotu -45 627 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota -69 510 tis. Kč. Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období poklesly oproti minulému účetnímu období o 16 905 tis. Kč, což představovalo právě čisté snížení peněz a peněžních ekvivalentů.

### 2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

#### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 243 758 tis. Kč. Ta byla tvořena především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 243 744 tis. Kč a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 5 tis. Kč. V minulém období byla výše pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv ve stejné výši.

Položka pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 243 744 tis. Kč představuje půjčku poskytnutou neinvestiční částí fondu investiční části fondu. V investičních výkazech fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

#### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 243 758 tis. Kč a byla tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 243 758 tis. Kč (příčemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 4 000 tis. Kč).

### 3. PODSTATNÉ INVESTICE

V Účetním období docházelo k běžné údržbě majetku, významné investice jsou uvedeny v bodě 2. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ.

#### 4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2021 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Od 1. 1. 2021 je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neevviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

#### 5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat o dokončení prodeje pozemků v lokalitě „Borská pole – Zelený trojúhelník“. V roce 2022 lze očekávat dokončení procesu odkoupení spoluvlastnického podílu za tržně obvyklou cenu v souladu s rozhodnutím soudu. Lze předpokládat, že po vyřešení této blokační záležitosti budou neprodleně zahájena jednání s potenciálními investory, kteří v minulých letech projevíli o tuto lokalitu zájem.

V následujícím účetním období bude Fond připravovat územní rozhodnutí pro novou rekreační lokalitu na Fondem vlastněných pozemcích v k.ú. Dýšina v blízkosti areálu Greensgate golf resortu s výhledem jejich následného zhodnocení formou přímého prodeje, nebo investiční rekreační výstavby.

Fond také bude pokračovat v krocích směřujících k dokončení plánovaných investičních záměrů v lokalitě „Valcha – vlečka“.

Zásadní vliv na celkovou ekonomiku Fondu bude mít růst provozních nákladů z důvodu výrazného nárůstu cen energií pro rok 2022 a také průběžně rostoucí ceny stavebních materiálů a prací, které se budou promítat do nákladů na údržby a opravy nemovitého majetku.

Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici.

#### **Vliv pandemie COVID**

Přestože i v roce 2021 byla celá česká i evropská ekonomika zasažena pandemií nemoci COVID-19, i v tomto roce byl přímý dopad do hospodaření Fondu minimální a to stejně jako v roce 2020 zejména díky vysoké diverzifikaci držovaných aktiv. Fond nezaznamenal žádný zásadnější odliv klientů. V případě uvolnění některých nájemních prostor bylo zaznamenáno prodloužení doby do jejich dalšího pronajmutí. Z hlediska celkové hodnoty majetku Fondu nedošlo k žádné významnější negativní úpravě hodnoty.

Nepřímý vlivem pandemie je také rostoucí inflace, tento koeficient bude Fond uplatňovat v rámci smluvních vztahů od 1Q.2022.

Podle předběžného vývoje z počátku roku 2022 lze předpokládat, že i dopady pandemie budou postupně slábnout a hospodářské výsledky Fondu tím nebudou dále podstatněji ovlivňovány, stejně tak ani předpoklad jeho neomezeného trvání.

### **Ostatní vlivy očekávané v roce 2022**

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Hodnota aktiv Fondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací. Fond nevlastní žádná aktiva a nemá žádné závazky, výnosy ani náklady, které by byly přímo ovlivněny válečným konfliktem. Jistě lze předpokládat další navýšení cen energií a to jak plynu, tak elektřiny. Na přímou výkonnost Fondu by tato skutečnost neměla mít přímý vliv, může však dojít k ovlivnění ekonomiky jednotlivých nájemců a tím možnosti jejich zvýšené fluktuace

# Profil Fondu

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

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

### Identifikační údaje:

**IČO:** 241 75 013  
**DIČ:** CZ24175013  
**LEI:** 315700FRYJX1UQ7RBA98

### Sídlo:

**Ulice:** Štětkova 1638/18  
**Obec:** Praha 4  
**PSČ:** 140 00

### Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 10. 8. 2011 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610 dne 24. 10. 2011. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 20. 10. 2011.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou [www.amista.cz/focusinvest](http://www.amista.cz/focusinvest).

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 13. 4. 2016. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

**Zapísaný základní kapitál:** 4.000.000,- Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

#### Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

400 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

#### Akcie k Investiční části majetku Fondu:

6.100 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie)

**Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu:** 243 758 tis. Kč

**Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu:** 224 070 tis. Kč

### Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány Fondu a skupiny.

### Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

### Hlavní akcionáři

#### **Milan Bufka**

<b>dat. nar.:</b>	24. 6. 1969
<b>bytem:</b>	Oddechová č.p. 505, Praha 155 31
<b>výše podílu na investiční části Fondu:</b>	7,37 %
<b>účast na kapitálu investiční části Fondu:</b>	7,37 %
<b>účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:</b>	0,00 %
<b>výše podílu na neinvestiční části Fondu:</b>	7,50 %
<b>účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:</b>	7,50 %
<b>účast na hlasovacích právech Fondu:</b>	ano, 30 hlasů
<b>typ účasti</b>	přímá

#### **Viktor Liška**

<b>dat. nar.:</b>	4. 1. 1967
<b>bytem:</b>	Roztylské sady 1618/62, Praha 141 00
<b>výše podílu na investiční části Fondu:</b>	7,37 %
<b>účast na kapitálu investiční části Fondu:</b>	7,37 %
<b>účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:</b>	0,00 %
<b>výše podílu na neinvestiční části Fondu:</b>	7,50 %
<b>účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:</b>	7,50 %
<b>účast na hlasovacích právech Fondu:</b>	ano, 30 hlasů

typ účasti přímá

### Jan Sýkora

dat. nar.: 18. 1. 1972  
bytem: V Kolkovně 919/4, Praha 120 00  
výše podílu na investiční části Fondu: 19,67 %  
účast na kapitálu investiční části Fondu: 19,67 %  
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %  
výše podílu na neinvestiční části Fondu: 20,00 %  
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 20,00 %  
účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 80 hlasů  
typ účasti přímá

### Petr Šikoš

dat. nar.: 29. 5. 1967  
bytem: V Kolkovně 919/4, Praha 120 00  
výše podílu na investiční části Fondu: 63,93 %  
účast na kapitálu investiční části Fondu: 63,93 %  
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %  
výše podílu na neinvestiční části Fondu: 65,00 %  
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 65,00 %  
účast na hlasovacích právech Fondu: ano, 260 hlasů  
typ účasti přímá

Fond je přímo ovládán akcionářem Ing. Petrem Šikošem.

## 2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V Účetním období nedošlo k žádným změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku.

## 3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF 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 ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, 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).

AMISTA IS 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

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

## 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma:	<b>UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.</b>	(od 14. 12. 2011)
Sídlo:	Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle	
IČO:	649 482 42	

## 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby. Fond neměl hlavního podpůrce.



## 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

## 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

## 8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

## 9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě stanové na základě znaleckého posudku ve výši 441 783 tis. Kč, jedná se především o pozemky, budovy a stavby v Plzeňském kraji – konkrétními katastrálními územími, kde se tento majetek nachází jsou: Butov, Dýšina, Ejpovice, Klabava, Klatovy, Křimice, Kyšice, Lině, Lišice u Dolní Lukavice, Neuměř, Plzeň, Robčice u Štěnovic, Rokycany, Sedlec u Starého Plzeňce, Skvrňany, Špičák, Valcha a Vejprnice, kdy z této hodnoty je vyčleněn majetek určený k prodeji ve výši 230 068 tis. Kč. Dalším významným majetkem jsou peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 45 139 tis. Kč, investice do společnosti (PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.) v reálné hodnotě ve výši 10 976 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 10 280 tis. Kč.

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

Popis	Katastrální území	P.Č./Č.P.	Požizovací cena	Reálná hodnota
Lině(Sulkov) - ostatní neplodná p.č.1074/1	Lině	1074/1	264 954,00	10 080 560,00
Bytová jednotka 1204/242	Podolí	1204/242	17 016 849,10	18 299 850,00
Klabava-ostatní plocha manipulační-p.č. 129/1 (odd i.č. 101441,2,3) 156617m2	Klabava	129/1	57 176,04	7 830 850,00

Plzeň-Valcha -ostatní neplodná - p.č.2350/1	Valcha	2350/1	15 771,50	7 463 078,00
Ejpvovice-dobývací prostor-p.č. 295/4 - 421 833 m2 (pův.430 176 m2)	Ejpvovice	295/4	230 516,13	8 436 660,00
Budova Brojova č.p.2113 - VPU1600 na p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	16 876 776,16	59 064 944,00
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	917 308,00	6 503 200,00
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/6	Plzeň	3129/6	300 293,66	5 627 600,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/1	Plzeň	8490/1	4 108 555,66	30 912 710,00
Trojlodní hala -Karlov - PKH5100	Plzeň	8490/31	7 358 369,00	25 002 686,00
Plzeň - Karlov - zastavěná plocha p.č. 8490/31	Plzeň	8490/31	1 085 623,00	8 173 010,00
Údržbářská dílna - Karlov - PKH1100	Plzeň	8490/9	124 179,65	6 933 271,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8492/1	Plzeň	8492/1	2 707 621,55	25 076 645,00
Dvoulodní hala -Karlov - PKH5500	Plzeň	8492/24	1 631 479,00	5 973 273,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8536/1	Plzeň	8536/1	7 049 136,00	12 987 735,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8536/2	Plzeň	8536/2	7 415 172,00	13 662 140,00
Plzeň - Karlov - zahrada SV 3/4 p.č.8540/1 (5005,5 m2)	Plzeň	8540/1	5 740 091,40	5 731 298,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8541/1	Plzeň	8541/1	4 182 375,30	7 705 850,00

#### Informace k investici do společnosti:

Majetkové účasti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK
			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	10,00 %

Majetková účast byla pořízena v roce 2016 a její hodnota 10 976 tis. Kč byla k 31. 12. 2021 stanovena na základě znaleckého posudku. Fond v účetním období prodal 16,65 % držených akcií. Aktuální podíl na základním kapitálu společnosti je k 31. 12. 2021 ve výši 10 % (rok 2020: 26,65 %).

Informace k pohledávkám:

Jedná se 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 o pohledávky plynoucí z pachtů, pronájmů, za služby a za přefakturace energií.

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 243 744 tis. Kč, kdy v celkových výkazech fondu je tato položka vzájemně započtena.

## 10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

## 12. INFORMACE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

## 13. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

## 14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

<b>K datu:</b>	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>	<b>31. 12. 2019</b>
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	243 758 248	243 758 248	243 758 248
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	400	400	400
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	609 395,6208	609 395,6208	609 395,6208
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	224 069 808	206 069 703	266 054 526
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	6 100	7 400	100
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	1 300	26	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	36 732,7554	27 847,2571	2 660 545,2593



Počáteční stav investičních akcií k 31. 12. 2020 byl 100 ks, po odkupu 26 ks došlo k rozštěpení zbývajících 74 ks v poměru 1:100, tj. zůstatek k 31.12.2020 je 7 400 ks investičních akcií. V roce 2021 došlo k odkupu 1 300 ks investičních akcií, tj. konečný zůstatek investičních akcií k 31. 12. 2021 je 6 100 ks.

Z důvodu štěpení investičních akcií, ke kterému došlo dne 7. 12. 2020 a zapříčinilo pokles kurzu k 31.12.2020, není vývoj hodnoty investiční akcie pro období let 2019 až 2021 graficky znázorněn.

## 15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 17. 12. 2021 byl statut změněn tak, že došlo k úpravě Lhůty pro zpětný odkup investičních akcií a Pravidel pro oceňování majetku a dluhů.

## 16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 17. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH, DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

### Statutární organ - představenstvo

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz). AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejich pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- Investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, nazájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů, včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ze dne 8. 12. 2015, smlouvu o administraci ze dne 8. 12. 2015, ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s majetkovými účastmi Fondu.

AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

**Pověřený zmocněnec:** **Ing. Petr Janoušek** (od 16. 12. 2015)  
 narozen: 22. 2. 1973  
 pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, Brno, PSČ 602 00

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do 27. 6. 2019)

AMISTA IS je zároveň ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz).

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

### Kontrolní orgán

**Člen dozorčí rady:** **Ing. Petr Šikoš** (od 30. 12. 2020)  
narozen: 29. 5. 1967

Příslušné manažerské a odborné znalosti a schopnosti vychází z angažovanosti v jiných firmách.

Člen dozorčí rady Fondu provádí mimo činnost pro Fond následující hlavní činnosti, které jsou pro Fond významné:

- Místopředseda dozorčí rady PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.

**Člen dozorčí rady:** **Ing. Alice Šikošová** (od 30. 12. 2020)  
narozen: 24. 7. 1971

Příslušné manažerské a odborné znalosti a schopnosti vychází z angažovanosti v jiných firmách.

Člen dozorčí rady Fondu provádí mimo činnost pro Fond následující hlavní činnosti, které jsou pro Fond významné:

- Členka dozorčí rady PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.

**Člen dozorčí rady:** **Ing. Jan Sýkora** (od 30. 12. 2020)  
narozen: 18. 1. 1972

Příslušné manažerské a odborné znalosti a schopnosti vychází z angažovanosti v jiných firmách.

Člen dozorčí rady Fondu provádí mimo činnost pro Fond následující hlavní činnosti, které jsou pro Fond významné:

- Člen představenstva WOOD & Company investiční společnost, a.s.

Funkční období statutárního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce statutárního orgánu bezúplatný, nemá statutární orgán s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech.

### Ing. Petr Šikoš

Společnost	Funkce	Od (-Do)
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001

Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	5.5.2010 7.8.2014
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	5.5.2010 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	8.10.2001 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	7.8.2014
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001 7.8.2014
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	24.11.2015
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	23.11.2010 7.8.2014
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	23.11.2010 23.11.2015
BOWLING CENTRUM PLZEŇ, s.r.o. Škroupova 1982/3, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň	Společník s vkladem	6.10.1995 22.8.1997
COOPER PRESS, s.r.o. Čechyňská 419/14a, Trnitá (Brno-střed), 602 00 Brno	Společník s vkladem	14.2.1997 17.9.1998
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015 30.12.2020
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen představenstva	1.11.2011 15.7.2014
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen představenstva	1.11.2011 15.7.2014
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	30.12.2020
GOLF & GOLD s.r.o. Dušní 924/2, Staré Město, 110 00 Praha	Společník s vkladem	7.8.2014
Green24 Holding, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	27.8.2014
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	24.8.2016
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.12.2016
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	7.8.2014 24.8.2016
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	31.12.2009 7.8.2014

HT Property s.r.o. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009 7.8.2014
HT Property s.r.o. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009 24.8.2016
KDYNIUM a. s. Nádražní 104, 345 06 Kdyně	Člen představenstva	13.5.1996 5.9.1997
Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2015 8.8.2019
Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2015
Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 7.8.2014
Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2018
NEUTRICS a.s. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Akcionář	30.7.2014
NEUTRICS a.s. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Akcionář	13.2.2009 30.7.2014
OKULA Nýrsko a.s. Klostermannova 53, 340 22 Nýrsko	Člen dozorčí rady	12.4.1996 28.5.1998
Plzeňská papírna a. s. Zahradní 173/2, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 326 00 Plzeň Zaniklý subjekt: 2. prosince 2017	Člen dozorčí rady	4.1.1996 28.1.1999
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	28.3.2011 26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	28.3.2011 7.8.2014
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	13.12.2007 28.3.2011
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	17.8.2020
Racionalizační Agentura s.r.o. Brojova 2113/16, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 326 00 Plzeň	Společník s vkladem	6.12.2010 3.12.2012
Zurdo s.r.o. Lochotinská 1108/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň	Společník s vkladem	10.9.2018
Zurdo s.r.o. Lochotinská 1108/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.8.2018
SUNCORE ENERGY a.s. Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 11000	Předseda dozorčí rady	29. 9. 2021
Greensgate Golf Club z. s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen statutárního orgánu	14.5.2014 14.5.2018



Greensgate Golf Club z. s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen statutárního orgánu	28.11.2018
Asociace golfových hřišť, z.s. Opletalova 1284/37, Nové Město, 110 00 Praha	Prezident	13.6.2014

### Ing. Alice Šikošová

Společnost	Funkce	Od (-Do)
AP TRUST a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	24.11.2015 24.11.2020
AP TRUST a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	27.1.2020 6.1.2022
AP TRUST a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	6.1.2022
Casting Centrum s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	15.12.2015
Casting Centrum s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	12.6.2015 15.12.2015
Casting Centrum s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	27.5.2008 12.6.2015
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	15.6.2009
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	15.6.2009 12.6.2015
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	28.6.2004 15.6.2009
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	16.5.2001 10.10.2002
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	26.10.2000 28.6.2004
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015 30.12.2020
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	1.11.2011 12.6.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	1.11.2011 8.12.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	30.12.2020
Nadace české bijáky Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2015 30.6.2018
Nadace české bijáky Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2018

Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2015
Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 12.6.2015
Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2012
Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 12.8.2014
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	28.3.2011 26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	28.3.2011 12.6.2015
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	7.10.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	7.10.2018 6.2.2019
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	7.10.2018 2.2.2019
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	6.10.2015 24.1.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	6.10.2015 6.10.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	4.10.2012 12.6.2015
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	4.10.2012 4.10.2015
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	4.10.2012 15.10.2014
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	4.10.2009 4.10.2012

### Ing. Jan Sýkora

Společnost	Funkce	Od (-Do)
Kolna s.r.o.	Společník s vkladem	9.8.2011
CD ESTATES, s.r.o.	Společník s vkladem	20.9.2003 18.6.2014
CD ESTATES, s.r.o.	Společník s vkladem	18.6.2014

CD ESTATES, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.6.2003 26.9.2019
SUNCORE ENERGY a.s.	Člen dozorčí rady	4.4.2008 11.4.2013
MADETA a.s.	Člen představenstva	30.7.2002 30.6.2006
Společenství vlastníků jednotek Atletická č. p. 2417, Praha 6	Člen statutárního orgánu	14.2.2008 13.12.2016
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen statutárního orgánu	20.6.2011 8.9.2016
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen statutárního orgánu	20.6.2016 1.11.2021
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen statutárního orgánu	1.11.2021
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen dozorčí rady	13.11.2009 7.4.2011
WOOD Waste Financing, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	14.7.2014
WOOD SPAC One a.s.	Člen dozorčí rady	8.12.2021
WOOD Venture Investment s.r.o.	Člen statutárního orgánu	10.9.2015
První Sovinecká, a.s.	Člen statutárního orgánu	21.12.2004 15.12.2009
CODA Innovations s.r.o.	Společník s vkladem	17.12.2010 20.11.2019
CODA Innovations s.r.o.	Společník s vkladem	20.11.2015 15.10.2018
CODA Innovations s.r.o.	Společník s vkladem	11.6.2019
Anglo-americká vysoká škola, z.ú.	Člen dozorčí rady	13.5.2004 2.4.2010
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.	Člen dozorčí rady	17.12.2012 30.5.2014
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.	Člen dozorčí rady	4.2.2014 30.6.2016
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.	Člen dozorčí rady	1.7.2016 1.7.2019
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.	Člen dozorčí rady	2.7.2019
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Člen správní rady	28.6.2019 30.12.2020

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Člen správní rady	30.12.2020
International School of Prague s.r.o.	Člen dozorčí rady	1.7.2012 17.1.2019
Tetřivěk - Lukov s.r.o.	Společník	20.5.2014 13.4.2016
Casiana, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.1.2002
Casiana, s.r.o.	Společník	18.1.2002 21.11.2013
Casiana, s.r.o.	Společník	21.11.2013 18.6.2014
Casiana, s.r.o.	Společník	18.6.2014
ipilot s.r.o.	Člen statutárního orgánu	29.12.2005 30.11.2011
ipilot s.r.o.	společník	29.12.2005 6.12.2011
HPSD 91, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.3.1998 12.3.2004
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen dozorčí rady	1.11.2021
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen statutárního orgánu	1.2.2002 20.12.2002
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen statutárního orgánu	21.12.2007 1.2.2013
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen statutárního orgánu	1.2.2013 1.2.2018
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen statutárního orgánu	1.2.2018 2.11.2021
WOOD & Company Support Services, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	23.10.2008
WOOD & Company Investments, a.s.	Člen statutárního orgánu	19.11.2013 10.11.2015
WOOD & Company Investments, a.s.	Člen statutárního orgánu	10.11.2015
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen burzovní komory	13.10.1999 31.5.2001
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen burzovní komory	31.5.2001 7.1.2005
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen burzovní komory	24.6.2004 24.6.2007

Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen představenstva	31.5.2001 3.4.2004
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen dozorčí rady	20.4.2010 21.4.2015
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen dozorčí rady	11.6.2015 11.6.2020
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen dozorčí rady	12.6.2020
International Gold Event 2017, z. s.	Člen statutárního orgánu	18.11.2016

Členové dozorčí rady nebyli nikdy odsouzeni za podvodný trestný čin, nebyli v předešlých 5 letech spojeni s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti nim vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyli nikdy zbaveni způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

## 18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

**Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)**

- Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

**Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné**

- Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

## 19. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 4. 1. 2016.

## 20. RATING

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

## 21. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

## **22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

## **23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

# Zpráva o vztazích

Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětкова 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

## 1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma:

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

Sídlo:

Ulice:

Obec:

PSČ:

Štětкова 1638/18

Praha 4

140 00

IČO

241 75 013

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 17610  
(dále jen „**ovládaná osoba**“)

### Ovládající osoba

Jméno:

Ing. Petr Šikoš

Bydliště:

Ulice:

Obec:

PSČ:

V Kolkovně 910/8

Praha 1, Staré Město

110 00

dat. nar.:

29. 5. 1967

(dále jen „**ovládající osoba**“)

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 základním kapitálu (v %)
AP TRUST a.s.	267 73 180	Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4	65
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4,	100
HT Property s.r.o.	290 19 001	Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4	100
NEUTRICS a.s.	254 35 795	Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4	100
TeeTime SE	242 36 381	Štětškova 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: 242 36 381, se sídlem Štětškova 1638/18, Praha 4, PSČ 140 00,
- 81 % podíl na společnosti SUNCORE ENERGY a.s., IČO: 283 75 106, se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00
- 100% podíl na společnosti E - WALLET SERVICES SE, IČO: 040 96 657, se sídlem Štětškova 1638/18, Praha 4, PSČ 140 00
- 100 % podíl na společnosti RS Butov s.r.o., IČO: 066 40 915, 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: 043 40 680, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00

### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Ing. Petr Šikoš byl ovládající osobou, která jakožto akcionář ovládané osoby vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení Fondu, když jeho podíl činil 65 % na zapisovaném základním kapitálu a hlasovacích práv Fondu.

Ovládající osoba dále v účetním období přímo vlastnila 53 % investičních akcií Fondu. Ovládající osoba byla v účetním období předsedou správní rady Fondu.

Ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, mj. za pomoci další osoby ovládané stejnou ovládací osobou.



#### **4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ**

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu. Ovládající osoba dále kontroluje činnost ovládané osoby z pozice předsedy dozorčí rady ovládané osoby. V odůvodněných případech žádá Fond o doporučení a posouzení všech investorů fondu k zamýšlené obchodní transakci.

#### **5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB**

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

#### **6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

V účetním období nebyly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (propojené osoby) uzavřeny žádné smlouvy.

##### **Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích:**

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích jsou popsány v předchozích zprávách o vztazích vztahujících se k daným účetním obdobím.

Ve sledovaném účetním období vykonávala společnost AP TRUST a. s. na základě mandátní smlouvy ze dne 25. 1. 2012 správu nemovitého majetku ovládané osoby.

Ve sledovaném účetním období dále trvaly nájemní vztahy popsané v předchozích zprávách o vztazích vztahujících se k daným účetním obdobím, jejichž předmětem je pronájem nemovitých věcí v rekreačním středisku Butov, v administrativní budově v Brojově ul. a v administrativní budově ve Štětkově ul. v Praze 4.

Z žádné ze smluv uzavřených a platných mezi propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.

#### **7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ**

Sohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

## 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## 9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 30. 3. 2022



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

# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2021

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

## Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2021

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dlouhodobá aktiva		222 691	318 809
Investiční majetek	12	211 715	289 130
Investice do společností	14	10 976	29 679
Krátkodobá aktiva		288 687	185 718
Majetek určený k prodeji	13	230 068	113 582
Daňové pohledávky	15	3 126	1 852
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16	10 280	8 105
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17	45 139	62 043
Časové rozlišení aktiv	16	74	136
Aktiva celkem		511 378	504 527

## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2021	31. 12. 2020
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	18	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období		0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		239 758	239 758
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>243 758</b>	<b>243 758</b>
Dlouhodobé zápůjčky a úvěry	19	10 509	19 905
Ostatní dlouhodobé závazky	21	2 312	2 252
Odložený daňový závazek	20	18 859	17 099
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>31 680</b>	<b>39 256</b>
Daňové závazky	20	257	168
Rezervy		0	246
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	21	9 794	12 995
Časové rozlišení pasiv	21	1 819	2 034
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>11 870</b>	<b>15 443</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	18	<b>224 070</b>	<b>206 070</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>511 378</b>	<b>504 527</b>
<b>Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii</b>	18	<b>37</b>	<b>28</b>

## Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období 2021

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021	Za rok od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020
Výnosy z investičního majetku	5	74 345	32 696
Výnosy z podílů v ovládaných osobách		8 751	-1 245
Správní náklady	6	-18 471	-19 423
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>64 625</b>	<b>12 028</b>
Ostatní provozní výnosy	7	0	5
Ostatní provozní náklady	8	-2 207	-1 983
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>62 418</b>	<b>10 050</b>
Finanční výnosy	9	21 913	331
Finanční náklady	10	-27 592	-320
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-5 679</b>	<b>11</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>56 739</b>	<b>10 061</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	11	-689	-1 575
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		-1 760	561
<b>Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akci po zdanění</b>		<b>54 290</b>	<b>9 047</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akci po zdanění</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>54 290</b>	<b>9 047</b>

## Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo uhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2021</b>	4 000	-	239 758	243 758
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-
Korekce	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. 12. 2021</b>	4 000	-	239 758	243 758

## Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo uhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	4 000	-4	239 762	243 758
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	4	-4	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-
Korekce	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	4 000	0	239 758	243 758

## Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2021</b>	<b>206 070</b>
Nárůst čistých aktiv připadající k investičním akciím	52 516
Odkup investičních akcií	-34 516
<b>Zůstatek k 31. 12. 2021</b>	<b>224 070</b>

## Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>266 055</b>
Nárůst čistých aktiv připadající k investičním akciím	9 047
Odkup investičních akcií	-69 031
Korekce	-1
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>206 070</b>



## Výkaz o peněžních tocích za rok 2021

tis. Kč	Poznámka	2021	2020
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>56 740</b>	<b>10 061</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty	12, 14	-24 703	-774
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-315	-107
Zisk z prodeje aktiv určených k prodeji		-758	-1 959
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku (prodej)	12	-	-
Změna stavu aktiv určených k prodeji (prodej)		5 094	20 657
Změna stavu ostatních aktiv	16	-2 489	-1 120
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	21	-3 201	1 663
Změna stavu ostatních závazků		-372	-2 672
Zaplacená daň z příjmů		-1 274	-1 241
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>28 722</b>	<b>24 508</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	21	-9 337	-476
Výplata podílu na zisku		-	-
Zisk z pokračujících činností po zdanění		-36 290	-69 034
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-45 627</b>	<b>-69 510</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>17</b>	<b>-16 905</b>	<b>-45 002</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	17	62 043	107 045
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	17	45 139	62 043

# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2021

Pro účely účetní závěrky 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
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětкова 1638/18, Nusle, PSČ 140 00 Praha 4 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 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 31. prosinci 2021 splacen v plné výši.

### **Ultimátní vlastník fondu**

Ing. Petr Šikoš

### **Identifikační číslo**

241 75 013

### **Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021**

#### **Statutární ředitel**

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 hodno-

tami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer: Radim Vitner  
Portfolio manažer: Ing. Robert Mocek  
Portfolio manažer: Vojtěch Ruffer, MSc.  
Portfolio manažer: Ing. Michal Kusák, Ph.D.

### **Depozitář fondu**

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

UniCredit Bank Czech Republic 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**

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### **a) Východiska sestavování účetní závěrky**

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 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.

Fond si zvolil účetní období od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2020 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

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

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

### **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 rámeček prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

#### **d) Funkční měna**

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v 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 ovládání ani spoluovládání takových zásad.

Jestliže Fond drží přímo či nepřímo (např. prostřednictvím majetkových účastí) 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 majetkových účastí) 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;
- účasti 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 pokladni hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladni 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 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 zaplácena 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 rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené 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 nenabýly účinnosti**

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro naše období účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity.

**Nové standardy zatím neúčinné k 31. prosinci 2021 (zahrnutý jsou standardy relevantní pro Fond)**

K datu sestavení této účetní závěrky byly vydány následující standardy, které jsou relevantní pro Fond a jejichž přijetí k tomuto datu nebylo povinné. Fond přijme tyto standardy k datu jejich účinnosti.

Standard a změny	Účinnost	
Roční revize IFRS standardů cyklus 2018–2020	1. 1. 2022	
IAS 1	Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé	1. 1. 2022
IFRS 9	Finanční nástroje	1. 1. 2022
IFRS 3	Podnikové kombinace - Odkaz na Koncepční rámec	1. 1. 2022
IFRS 10 a IAS 28	Investice do přidružených a společných podniků	není stanoveno
IAS 16	Pozemky, budovy a zařízení - Příjmy před zamýšleným použitím	1. 1. 2022
IAS 37	Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky	1. 1. 2022
IAS 8	Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby	1. 1. 2023
IAS 1	Stanoviska k aplikaci IFRS v oblasti významnosti (materiality)	1. 1. 2023
IAS 12	Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce	1. 1. 2023
Novela IAS 1	Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Úpravy IAS 1)	1. 1. 2023

Fond nyní posuzuje dopady z přijetí výše uvedených nových standardů, interpretací a změn. Na základě dosud provedených analýz Fond neočekává významný dopad na finanční výkazy v období jejich přijetí.

### **3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY**

Některé částky v této 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 25.

## **4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ**

K datu 1. ledna 2021 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné a účinné pro období začínající po 1. lednu 2021.

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

## **5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU**

tis. Kč	2021	2020
Tržby z prodeje služeb	30 180	28 718
Výnosy z prodeje majetku	5 888	20 846
Zůstatková cena majetku	-5 130	-18 887
Přecenění investičního majetku	43 407	2 019
<b>Celkem</b>	<b>74 345</b>	<b>32 696</b>

## **6. SPRÁVNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	2021	2020
Nájemné	531	582
Poradenské služby	684	793
Opravy a údržba	426	955

Správa nemovitostí – mandátní smlouva	14 400	14 400
Náklady na depozitáře	623	620
Náklady na obhospodařování	300	299
Náklady na administraci	898	1 096
Ostatní náklady	609	678
<b>Celkem</b>	<b>18 471</b>	<b>19 423</b>

Položka Ostatní náklady je tvořena především náklady na ověřování dokumentace, konzultace, poplatky za služby, poštovné, ostrahu a odvoz odpadu v úhrnu 609 tis. Kč (2020: 678 tis. Kč).

### Odměny klíčového managementu

Správní náklady zahrnují odměny statutárnímu orgánu ve výši 898 tisíc Kč za administraci fondu (k 31. prosinci 2020: 1 096 tisíc korun) a 300 tisíc Kč za výkon funkce (k 31. prosinci 2020: 299 tisíc Kč).

### NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2021	2020
Účetní a daňové poradenství	579	698
Audit	105	95
<b>Celkem</b>	<b>684</b>	<b>793</b>

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	5
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

Ostatní provozní výnosy neobsahují výnosy a náklady z přefakturovaných služeb, které jsou evidovány na účtech rozvahy, ale nevstupují do položek výkazu o úplném výsledku hospodaření.

## 8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Daně a poplatky	943	1 315
Snížení hodnoty pohledávek	552	107
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) ostatních rezerv	-246	0
Smluvní pokuty a penále	2	1

Odpisy pohledávek	0	0
Ostatní provozní náklady	956	560
<b>Celkem</b>	<b>2 207</b>	<b>1 983</b>

## 9. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Úroky z poskytnutých půjček a úvěrů	0	305
Kurzové zisky	30	26
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	21 600	0
Výnosy z derivátových operací	283	0
<b>Celkem</b>	<b>21 913</b>	<b>331</b>

## 10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Nákladové úroky	199	255
Kurzové ztráty	49	29
Prodané cenné papíry a podíly	27 306	0
Ostatní finanční náklady	38	36
<b>Celkem</b>	<b>27 592</b>	<b>320</b>

## 11. 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 %. K datu účetní závěrky Fond vykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu nižší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2021	2020
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	689	1 575
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	1 760	-561
<b>Celkem</b>	<b>2 449</b>	<b>1 014</b>

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

**Splatná daň z příjmu:**

tis. Kč	2021	2020
Zisk před zdaněním dle IFRS	56 739	10 061
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-48 783	13 951
Zisk před zdaněním dle CAS	8 001	24 012
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	30 846	5 042
Položky snižující základ daně	0	38
Položky zvyšující základ daně	-23 160	-1 739
Rozdíl daňových a účetních odpisů	-1 898	-2 088
Daňový základ	<b>13 789</b>	<b>25 265</b>
Daň vypočtena při použití platné sazby 5 %	<b>689</b>	<b>1 263</b>
Zúčtování dohadu DP minulých období	0	312
<b>Splatná daň z příjmů</b>	689	1 575
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>8,62 %</b>	<b>5,26 %</b>

## 12. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2021	2020
<b>Stav k 1. lednu</b>	<b>289 130</b>	<b>378 795</b>
Přirůstky	26 192	-
Úbytky	0	-2 845
Dopad změn reálné hodnoty	43 407	2 019
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	-147 014	-88 839
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>211 715</b>	<b>289 130</b>

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

K 31. prosinci 2021 je zastaven pozemek a stavba v katastrálním území Plzeň – město. Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 33 420 tis. Kč k 31. prosinci 2021. K 31. prosinci 2020 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 31 233 tis. Kč.

### 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	2021	2020
Stav k 1. lednu	113 582	40 597
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	147 014	88 839
Úbytky	-30 528	-15 853
Stav k 31. prosinci	230 068	113 582

### 14. INVESTICE DO SPOLEČNOSTÍ

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2021	2020	2021	Změny v investici	Přecenění	2020
Plzeňský golf park, a.s.	Hostinská činnost, pronájem nemovitosti, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	10,00%	26,65%	10 976	-18 555	-148	29 679
<b>Celkem</b>					<b>10 976</b>	<b>-18 555</b>	<b>-148</b>	<b>29 679</b>

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.

### 15. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

K 31. prosinci 2021 je celková záloha na dan z příjmu ve výši 3 815 tis. Kč ponížena o rezervu na dan z příjmu ve výši 689 tis. Kč vykázána jako daňová pohledávka ve výši 3 126 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 byla 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 daňový závazek ve výši 1 852 tis. Kč.

### 16. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	5 632	3 652
Jiné pohledávky	18	3



Dohadné účty aktivní	4 340	3 964
Náklady příštích období	290	136
Zaplacené zálohy	74	486
<b>Celkem</b>	<b>10 354</b>	<b>8 241</b>
<i>Krátkodobé</i>	<i>10 354</i>	<i>8 241</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>10 354</b>	<b>8 241</b>

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

## 17. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Běžné účty u bank	45 139	62 043
Terminovaný vklad	0	0
<b>Celkem</b>	<b>45 139</b>	<b>62 043</b>

## 18. 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, tzv. zakladatelské akcie.

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. Stav k 31. 12. 2020 je 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	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Fondový kapitál (Kč)	467 828 056	449 827 951
Počet vydaných investičních akcií (ks)	6 100	7 400
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	400	400
Fondový kapitál investiční části (Kč)	224 069 808	206 069 703
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč):	243 758 248	243 758 248
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	36 732,7555	27 847,2571

Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (Kč):	609 395,6209	609 395,6209
---	--------------	--------------

### Zisk na akcii

V Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zisk na neinvestiční akcii (Kč)	0	0
Zisk na investiční akcii (Kč)	8 900	1 223

## 19. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Bankovní úvěry	4 032	4 883
Zápůjčky od nebankovních subjektů	6 477	15 022
<b>Celkem</b>	<b>10 509</b>	<b>19 905</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>10 509</i>	<i>19 905</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Celkem</b>	<b>10 509</b>	<b>19 905</b>

K 31. prosinci 2021 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Závazek	Nominální výše	Přecenění	Realná výše	Rok splatnosti	Úroková míra
Zápůjčka od nebankovního subjektu	1 309	-21	1 288	2022	3,85 %
Zápůjčka od spřízněné strany	5 268	-79	5 189	2022	3,85 %
Bankovní úvěr	4 214	-182	4 032	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.

## 20. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
DPH	257	168
Netto rezerva na daň z příjmů	-	-
Odložený daňový závazek	18 859	17 099
<b>Celkem</b>	<b>19 116</b>	<b>17 267</b>

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Odložený daňový závazek z majetku	3 900	3 879
Odložený daňový závazek z přecenění	14 959	13 220
<b>Celkem</b>	<b>18 859</b>	<b>17 099</b>

## 21. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodních vztahů	2 085	5 351
Ostatní závazky ke společníkům	-	-
Ostatní závazky	3 371	3 371
Přijaté zálohy	6 120	5 928
Dohadné účty pasivní	529	597
Výnosy příštích období	1 819	2 034
<b>Celkem</b>	<b>13 925</b>	<b>17 281</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>2 312</i>	<i>2 252</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>11 613</i>	<i>15 029</i>
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>13 925</b>	<b>17 281</b>

## 22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2021		2021	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
AP TRUST, a.s.	0	1 428	100	15 169
Ing. Petr Šikoš	-	5 189	-	45
RS Butov s.r.o.	458	-	432	-
<b>Celkem</b>	<b>458</b>	<b>6 617</b>	<b>532</b>	<b>15 214</b>

tis. Kč	31. 12. 2020		2020	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
AP TRUST, a.s.	434	4 614	399	15 110
Ing. Petr Šikoš	-	12 523	-	33
HT Property s.r.o.	-	-	6	-
RS Butov s.r.o.	159	-	432	-
<b>Celkem</b>	<b>593</b>	<b>17 137</b>	<b>837</b>	<b>15 143</b>

Ing. Petr Šikoš je ovládající osobou Fondu. Společnosti AP TRUST, a.s., a HT Property s.r.o. jsou společnosti ovládané ovládající osobou Fondu.

Fondů plyne závazek z titulu Čistých aktiv připadající k investičním akciím za ovládající osobou z důvodu držení 3 900 ks investičních akcií.

## 23. 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 úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věci 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.

#### b) Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Investiční majetek	41,40 %	57,31 %
Investice do společností	2,15 %	5,88 %
Majetek určený k prodeji	44,99 %	22,51 %
<b>Celkem</b>	<b>88,54 %</b>	<b>85,70 %</b>

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.

#### c) 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. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

## Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalen- ty	45 139	-	-	-	45 139
<b>Celkem</b>	<b>45 139</b>	-	-	-	<b>45 139</b>
Přijaté úvěry a zápůjčky	-	-	-	10 509	10 509
<b>Celkem</b>	-	-	-	<b>10 509</b>	<b>10 509</b>
<b>Gap</b>	<b>45 139</b>	-	-	<b>-10 509</b>	<b>34 629</b>
<b>K 31. prosinci 2020</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalen- ty	62 043	-	-	-	62 043
<b>Celkem</b>	<b>62 043</b>	-	-	-	<b>62 043</b>
Přijaté úvěry a zápůjčky	-	-	-	19 905	19 905
<b>Celkem</b>	-	-	-	<b>19 905</b>	<b>19 905</b>
<b>Gap</b>	<b>62 043</b>	-	-	<b>-19 905</b>	<b>42 138</b>

### d) Měnové riziko

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

### e) 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.

#### Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2021	Bez ratingu	Celkem
Majetek určený k prodeji	230 068	230 068
Investice do společností	10 976	10 976
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 281	10 281
Peníze a peněžní ekvivalenty	45 139	45 139
<b>Celkem</b>	<b>296 463</b>	<b>296 463</b>

Rating k 31. 12. 2020	Bez ratingu	Celkem
Majetek určený k prodeji	113 582	113 582
Investice do společností	29 679	29 679
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 105	8 105
Peníze a peněžní ekvivalenty	62 043	62 043
<b>Celkem</b>	<b>213 410</b>	<b>213 410</b>

K 31. prosinci 2020 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG).

tis. Kč	31.12.2021	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	33 420	6,54%
<b>Celkem</b>	<b>33 420</b>	<b>6,54%</b>

tis. Kč	31.12.2020	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	31 233	6,19%
<b>Celkem</b>	<b>31 233</b>	<b>6,19%</b>

## f) 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.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 més. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
Investiční majetek	-	-	-	-	211 715	<b>211 715</b>
Investice do společností	-	-	-	-	10 976	<b>10 976</b>
Majetek určený k prodeji	-	-	-	-	230 068	<b>230 068</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 281	-	-	-	-	<b>10 281</b>
Daňové pohledávky	3 126	-	-	-	-	<b>3 126</b>
Časové rozlišení aktiv	74	-	-	-	-	<b>74</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	45 139	-	-	-	-	<b>45 139</b>
<b>Celkem</b>	<b>58 619</b>	-	-	-	<b>452 759</b>	<b>511 378</b>
Úvěry a zápůjčky	0	-	-	10 508	-	<b>10 508</b>
Obchodní a ostatní závazky	9 794	-	-	-	-	<b>9 794</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 312	-	<b>2 312</b>
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	18 859	<b>18 859</b>
Časové rozlišení pasiv	1 819	-	-	-	-	<b>1 819</b>
Daňové závazky	257	-	-	-	-	<b>257</b>
Rezervy	<b>g) 0</b>	-	-	-	-	<b>0</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	-	243 758	<b>243 758</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	224 070	<b>224 070</b>
<b>Celkem</b>	<b>11 807</b>	-	-	<b>12 820</b>	<b>486 687</b>	<b>511 378</b>
<b>Gap</b>	<b>46 749</b>	-	-	<b>-12 820</b>	<b>-33 829</b>	-
<b>Kumulativní gap</b>	<b>46 749</b>	<b>46 749</b>	<b>46 749</b>	<b>33 929</b>	<b>0</b>	-



tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 més. Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2020</b>						
Investiční majetek	-	-	-	-	289 130	<b>289 130</b>
Investice do společností	-	-	-	-	29 679	<b>29 679</b>
Majetek určený k prodeji	-	-	-	-	113 582	<b>113 582</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 105	-	-	-	-	<b>8 105</b>
Daňové pohledávky	1 852	-	-	-	-	<b>1 852</b>
Časové rozlišení aktiv	135	-	-	-	-	<b>135</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	62 043	-	-	-	-	<b>62 043</b>
<b>Celkem</b>	<b>72 136</b>	-	-	-	<b>432 392</b>	<b>504 527</b>
Úvěry a zápůjčky	0	-	-	19 905	-	<b>19 905</b>
Obchodní a ostatní závazky	12 995	-	-	-	-	<b>12 995</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 251	-	<b>2 251</b>
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	17 099	<b>17 099</b>
Časové rozlišení pasiv	2 035	-	-	-	-	<b>2 035</b>
Daňové závazky	168	-	-	-	-	<b>168</b>
Rezervy	<b>h) 246</b>	-	-	-	-	<b>246</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	-	243 758	<b>243 758</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	206 070	<b>206 070</b>
<b>Celkem</b>	<b>15 443</b>	-	-	<b>22 157</b>	<b>466 928</b>	<b>504 527</b>
<b>Gap</b>	<b>56 692</b>	-	-	<b>-22 157</b>	<b>-34 536</b>	-
<b>Kumulativní gap</b>	<b>56 692</b>	<b>56 692</b>	<b>56 692</b>	<b>34 536</b>	-	-

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

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.

## 24. 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 vykázána 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.

## 25. 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 zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, 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 zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. 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.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2021</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	-	-	211 715	<b>211 715</b>
Investice do společností	-	-	10 976	<b>10 976</b>
Majetek určený k prodeji	-	-	230 068	<b>230 068</b>

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	10 281	<b>10 281</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	45 139	-	<b>45 139</b>
Zápůjčky a úvěry	-	10 508	-	<b>10 508</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	2 312	<b>2 312</b>
Obchodní a ostatní závazky	-	-	9 794	<b>9 794</b>
<b>Celkem</b>	-	<b>55 647</b>	<b>475 145</b>	<b>530 792</b>

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2020</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	-	-	289 130	<b>289 130</b>
Investice do společností	-	-	29 679	<b>29 679</b>
Majetek určený k prodeji	-	-	113 582	<b>113 582</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	8 105	<b>8 105</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	62 043	-	<b>62 043</b>
Zápůjčky a úvěry	-	19 905	-	<b>19 905</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	2 251	<b>2 251</b>
Obchodní a ostatní závazky	-	-	12 995	<b>12 995</b>
<b>Celkem</b>	-	<b>81 948</b>	<b>455 743</b>	<b>537 691</b>

### 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 zjištělné. 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 zjištělná. 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.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,
- odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů.

Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnosti je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové,
- Metoda účetní hodnoty.

Krátkodobé pohledávky a závazky

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.  
Pokladni hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

V roce 2020 a 2019 neproběhly žádné přesuny mezi jednotlivými úrovněmi aktiv oceňovanými reálnou hodnotou.

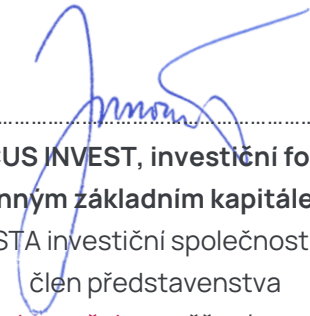
V následující tabulce jsou uvedeny metody ocenění pro daná aktiva a závazky a nepozorovatelné vstupy, které jsou aplikovány v rámci daných metod ocenění.

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

## 26. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by měly významný vliv na účetní závěrku.

V Praze dne 5. 5. 2022



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

## PŘÍLOHA – FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

### Finanční výkazy neinvestiční části fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2021

#### Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>243 744</b>	<b>243 744</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	243 744	243 744
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
Pohledávky z ostatních vztahů a ostatní aktiva	9	6
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5	8
<b>Aktiva celkem</b>	<b>243 758</b>	<b>243 758</b>

#### Vlastní kapitál a závazky

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

## Výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2021	Od 1. 1. do 31. 12. 2020
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	-	-
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	-	-
Finanční náklady	-	-
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	-	-
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	-	-
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	-	-

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

## Finanční výkazy investiční části fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2021

### Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>222 691</b>	<b>318 809</b>
Investiční majetek	211 715	289 130
Investice do společností	10 976	29 679
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>288 683</b>	<b>185 710</b>
Majetek určený k prodeji	230 068	113 582
Daňové pohledávky	3 126	1 852
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 280	8 105
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	45 134	62 035
Časové rozlišení aktiv	74	136
<b>Aktiva celkem</b>	<b>511 373</b>	<b>504 519</b>

### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	-	-
Dlouhodobé zápůjčky a úvěry	10 509	19 905
Ostatní dlouhodobé závazky	246 056	245 996



Odložený daňový závazek	18 856	17 099
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>275 424</b>	<b>283 000</b>
Krátkodobé zápůjčky a úvěry	-	-
Daňové závazky	257	168
Rezervy	0	246
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	9 803	13 000
Časové rozlišení pasiv	1 819	2 034
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>11 880</b>	<b>15 449</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>224 070</b>	<b>206 070</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>511 373</b>	<b>504 519</b>

## Výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021	Za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
Výnosy z investičního majetku	74 345	32 696
Výnosy z podílů	8 751	-1 245
Správní náklady	-18 471	-19 423
<b><i>Čistý provozní výsledek hospodaření</i></b>	<b>64 625</b>	<b>12 028</b>
Ostatní provozní výnosy	0	5
Ostatní provozní náklady	-2 207	-1 983
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>62 418</b>	<b>10 050</b>
Finanční výnosy	21 913	331
Finanční náklady	-27 592	-320
<b><i>Finanční výsledek hospodaření</i></b>	<b>-5 679</b>	<b>11</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>56 739</b>	<b>10 061</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-689	-1 575
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-1 760	561
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>54 290</b>	<b>9 047</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>54 290</b>	<b>9 047</b>

# Zpráva auditora

# **Zpráva nezávislého auditora**

## **o ověření účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2021**

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

**Praha, květen 2022**



**Údaje o auditované účetní jednotce**

Název účetní jednotky: FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 17610  
IČO: 241 75 013  
Statutární orgán: AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek  
Předmět činnosti: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Ověřované období: 1. leden 2021 až 31. prosinec 2021  
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

**Údaje o auditorské společnosti**

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.  
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 604  
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046  
IČO: 099 38 419  
DIČ: CZ09938419  
Telefon: +420 771 224 893  
E-mail: [info@auditone.cz](mailto:info@auditone.cz)  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: č. 1959



## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům investičního fondu **FOCUS INVEST**, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

#### Zpráva o auditu účetní závěrky

##### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále „účetní jednotka“ nebo „investiční fond“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2021, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu **FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** k 31. 12. 2021, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

##### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

##### Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností NEXIA AP a.s., která dne 30. dubna 2021 vydala k účetní závěrce za předchozí období k 31. 12. 2020 nemodifikovaný výrok.

##### Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



**Hlavní záležitosti auditu****Způsob řešení**Ocenění dlouhodobých aktiv

Hodnota investičního majetku a majetku určeného k prodeji účetní jednotky dosahuje k datu účetní závěrky 86 % celkové bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy přeceňuje účetní jednotka tato aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění těchto aktiv a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nahodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění majetku na reálnou hodnotu je uvedena v bodě 2 přílohy účetní závěrky.

Výnosy z pronájmů

Významnou část výnosů vytváří účetní jednotka z pronájmu nebytových prostor. Informace o výnosech z pronájmu jsou uvedeny v bodě 5 přílohy účetní závěrky.

Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Účetní jednotka pátým rokem sestavuje účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění těchto položek aktiv.

V rámci našich testů jsme ověřili, že použitá metodika ocenění je metodicky správná a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu těchto aktiv účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly zejména měsíční analýzu inkasovaného nájemného, testování vzorku výnosů dle smluv s nájemci a ověření úhrad.

Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, vlastního kapitálu, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.



**Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

**Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku**

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

**Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.





Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Účetní jednotky nás dne 28. 6. 2021 určila valná hromada Účetní jednotky. Auditorem Účetní jednotky jsme prvním rokem.

### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 5. května 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Účetní jednotce neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Účetní jednotce ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Účetní jednotky.

### Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

#### *Odpovědnost představenstva*

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

#### *Odpovědnost auditora*

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.



V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

#### *Závěr*

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2021 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 5. května 2022



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ing. Jakub Kovář".

Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
AUDIT ONE s.r.o.  
evidenční číslo auditorské společnosti 604