



Výroční finanční zpráva

2023

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

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023



Tento dokument vytvořený ve formátu PDF představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací jednotný elektronický formát pro podávání zpráv



Obsah

| | |
|--|----|
| Obsah..... | 2 |
| Čestné prohlášení..... | 4 |
| Informace pro akcionáře..... | 5 |
| Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí..... | 18 |
| Profil Fondu a skupiny..... | 24 |
| Zpráva o vztazích..... | 40 |
| Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2023..... | 44 |
| Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023..... | 48 |
| Příloha - Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu..... | 73 |
| Zpráva auditora..... | 76 |

Pro účely výroční finanční 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, PS 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. 2023 do 31. 12. 2023 |
| 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 finanční 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 | 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 vyhotovená výroční finanční 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 30. 4. 2024

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

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Informace pro akcionáře

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

1. Orgány Fondu a skupiny – jejich složení a postupy jejich rozhodování

1.1 Valná hromada Fondu jako mateřské společnosti

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 záležitosti zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávhrhy.

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 akci jeden hlas.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 75 % 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 stanovы Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

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 ukládá 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 Statutární orgán Fondu jako mateřské společnosti

Předseda představenstva **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 30.12.2020)
IČO: 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Petr Janoušek**, 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 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.

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 statutárnímu 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 jako mateřské společnosti

Člen dozorčí rady **Ing. Petr Šikoš** (od 30.12.2020)
narozen: 29.5.1967
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady **Ing. Alice Šikošová** (od 30.12.2020)
narozen: 24.7.1971
vzdělání: vysokoškolské

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 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;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena, voleného 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 jako mateřské společnosti

Předseda výboru pro audit: **Ing. Vít Vařeka** (od 29.12.2015)
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit 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 **Mgr. Pavel Bareš** (od 1. 12. 2022)
narozen: 23. 9. 1977

V letech 2019-2022 byl členem představenstva AMISTA IS od roku 2022 pak zasedá v dozorčí radě. Mgr. Pavel Bareš působí od roku 2001 v advokacii, v jejímž rámci se dlouhodobě specializuje na komplexní právní zajištění investic a akvizic, včetně řešení nemovitostní agendy a investičních projektů.

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

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, protože 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 Fondu

PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.

Sídlo: Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina

Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:
10 %

Statutární orgán

Předseda představenstva

Luděk Keltyčka (od 19.12.2018)

dat. nar.: 19.2.1975

bytem: Na Husinci 1150, Nové Město, 337 01 Rokycany

Člen představenstva

Michal Biman (od 26.1.2016)

dat nar.: 10.3.1971

bytem: Dlouhá 417/45, Lobzy, 312 00 Plzeň

Člen představenstva

Eva Hlaváčková (od 1.1.2020)

dat. nar.: 12.12.1968

bytem: Plzeňská cesta 559/40, Doudlevice, 326 00 Plzeň

Způsob jednání

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

2. Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům 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 potencionální 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 činnosti 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 povinnosti 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.

4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

4.1 Ostatní vedoucí osoby

Mimo statutární orgán nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu žádné jiné osoby.

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 **Ing. Karolína Kostecká**

Narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. Jako konzultant.

5. Osoby s řídicí pravomocí

Statutární orgán

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 30.12.2020)

IČO: 274 37 558

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

Zastoupení právnické osoby

Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec (od 30.12.2020)

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady **Ing. Petr Šikoš** (od 16. 12. 2015)

narozen: 29. 5.1967

vzdělání: vysokoškolské

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

Člen dozorčí rady **Ing. Alice Šikošová** (od 16. 12. 2015)

narozen: 15. 7.1971

vzdělání: vysokoškolské

Člen kontrolního orgánu není akcionářem Fondu.

Člen dozorčí rady **Ing. Jan Sýkora** (od 9.11.2019)

narozen: 18. 1.1972

vzdělání: vysokoškolské

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

6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých plněních, která od Fondu přijali v účetním období členové statutárního či dozorčího orgánu a ostatní osoby s řídicí 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 jejích 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 papírů Fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídicí 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 nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

8. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

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.

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 finanční 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 nedeclaruje 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.

12. Struktura vlastního kapitálu Fondu a dceřiných společností

Fond

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

| Druh | Zakladatelské akcie | Investiční akcie |
|---|--|---|
| ISIN | | CZ0008041886 |
| Forma | Kusové akcie na jméno | Kusové akcie na jméno |
| Podoba | Listinné | Zaknihované |
| Jmenovitá hodnota | Bez jmenovité hodnoty | Bez jmenovité hodnoty |
| Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%) | 100 | |
| Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks) | 400 | 5 170 |
| Počet akcií vydaných v Účetním období (ks) | 0 | 0 |
| Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks) | 0 | 100 |
| Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks) | 0 | 0 |
| Obchodovatelnost | Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu | 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 držených 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

PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Základní kapitál: 177.080.000,- Kč

13. 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.

14. Akcionářské struktury konsolidačního celku

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 |
| z toho Jan Sýkora, dat. nar. 18.1.1972 | 20,00 | 20,00 |
| z toho Viktor Liška, dat. nar. 4.1.1967 | 7,50 | 7,50 |
| z toho Milan Bufka, dat. nar. 24.6.1969 | 7,50 | 7,50 |

15. Vlastníci cenných papírů 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. Významné smlouvy při změně ovládnání Fondu

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

21. 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.

22. 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 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. 2023 do 31. 12. 2023 |

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 prodeje 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 roku 2023 Fond pokračoval ve své činnosti, kterým je zejména a správa a pronájem vlastněných nemovitostí. V daném období byla stejně jako v minulých letech provedena indexace nájemného dle smluvních inflačních doložek. Meziročně došlo k nárůstu provozních tržeb o cca 5,8 % na hodnotu 33 mil. Kč, při udržení rozsahu provozních nákladů vázaných na pronajimané nemovitosti (-1%).

Rozhodnutí přejít u dodávek energií (zejména elektrické) v roce 2023 na spotové ceny se ukázalo jako správné a pomohlo stabilizovat portfolio nájemců ve vlastněných nemovitostech tím, že jejich celkové náklady i přes inflační nárůst nájemného stagnovaly, nebo mírně klesaly.

Klíčovým obchodním krokem s významným vlivem na hospodářský výsledek byl odprodej části výnosového areálu v Plzni – Karlov skupině ČEZ v hodnotě 120 mil. Kč, svázaný i s převodem části nájemních vztahů. Prodej výrazným způsobem zhodnotil jak držené pozemky, tak také došlo ke zhodnocení investic do rekonstrukce pronajimaných hal. V této souvislosti byl také vyplacen jediný investiční úvěr, který Fond evidoval v pasivech.

V lokalitě „Vlečka – Valcha“, byla dokončena jednání s vlastníky sousedících pozemků, na jejichž základě by mělo dojít k odprodeji části pozemků. Souběžně byla dosažena v technické linii rámcová dohoda se zástupci města Plzně o majetkovém řešení pozemků v této lokalitě, bohužel z důvodu administrativní náročnosti při schvalování u samosprávy bude celá lokalita dořešena pravděpodobně až v průběhu roku 2024.

V roce 2023 byla také dokončena investice do střešní fotovoltaické elektrárny na administrativní budově Plzeň – Brojova o výkonu 99kWp. I přes pokles cen elektrické energie na trzích lze předpokládat dobrou návratnost investice zejména díky funkčnímu souběhu výroby a spotřeby v objektu. Protože byl projekt zprovozněn až v závěru roku 2023, vyhodnocení efektivity a úprava kalkulací návratnosti budou reálně možné až po ukončení celého kalendářního roku 2024.

Fond dále drží akciový podíl ve společnosti Plzeňský Golf Park a.s. ve výši 10%. Společnost dále pokračovala ve své běžné provozní činnosti, s rámcově vyrovnaným provozním hospodařením.

3. Hospodaření Fondu

Věrný a poctivý 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 finanční 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 118 704 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z prodeje investičního majetku a z nájmu ve výši 145 488 tis. Kč a ovlivněn správními náklady ve výši 23 991 tis. Kč.

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

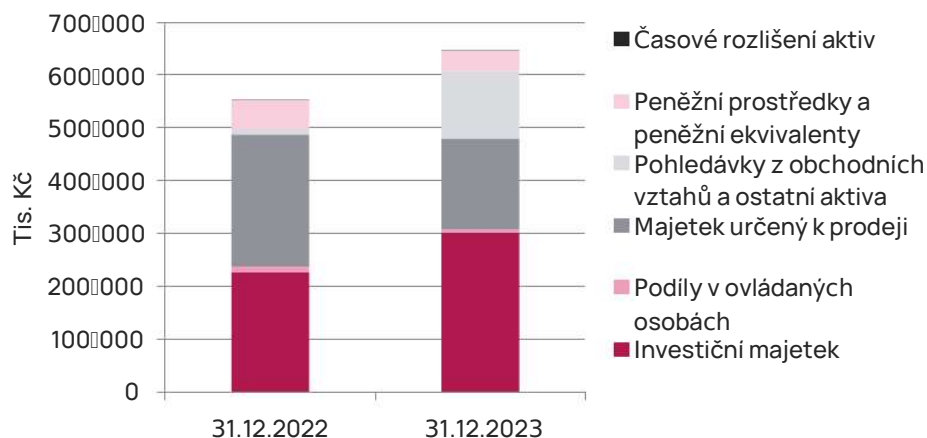
4. Stav majetku investiční části Fondu

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 17,05 % (tj. o 94 201 tis. Kč). Růst aktiv byl zejména v pohledávkách z obchodních vztahů, jejichž hodnota se zvýšila o 118 269 tis. Kč. Zároveň došlo k poklesu u investičního majetku o 2 447 tis. Kč, u podílů ve výši 6 181 tis. Kč a u peněžních prostředků a jejich ekvivalentů ve výši 15 375 tis. Kč. Portfolio Fondu je financováno z 53,49 % vlastními zdroji – čistými aktivy připadající k investičním akciím. Z 41,08 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 5,43 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 646 702 tis. Kč, což představovalo růst oproti minulému účetnímu období o 94 204 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem hodnoty pohledávek. Aktiva byla z 73,18 % tvořena investičním majetkem (investiční majetek ve výši 301 693 tis. Kč a majetek určený k prodeji v hodnotě 171 579 tis. Kč) v celkové hodnotě 473 272 tis. Kč, kde pozemky tvořily 54,39 % těchto aktiv ve výši 257 396 tis. Kč nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Lině, Vejprnice, Lišice u Dolní Lukavice, Robčice u Štěnovic, Dýšina, Kyšice, Neuměř, Rokycany, Klabava, Ejpovice, Sedlec u Starého Plzeňce, Valcha, Skvrňany, Butov a Klatovy. Budovy a stavby pak tvořily 45,19 % těchto aktiv v celkové výši 213 868 tis. Kč, nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Lišice u Dolní Lukavice, Špičák, Lině, Klatovy, Butov, Ejpovice a Podolí. Aktiva byla dále tvořena z 6,05 % peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 39 150 tis. Kč, z 0,84 % investic do společnosti (PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a. s.) ve výši 5 430 tis. Kč a z 19,92 % pohledávkami z obchodních vztahů.

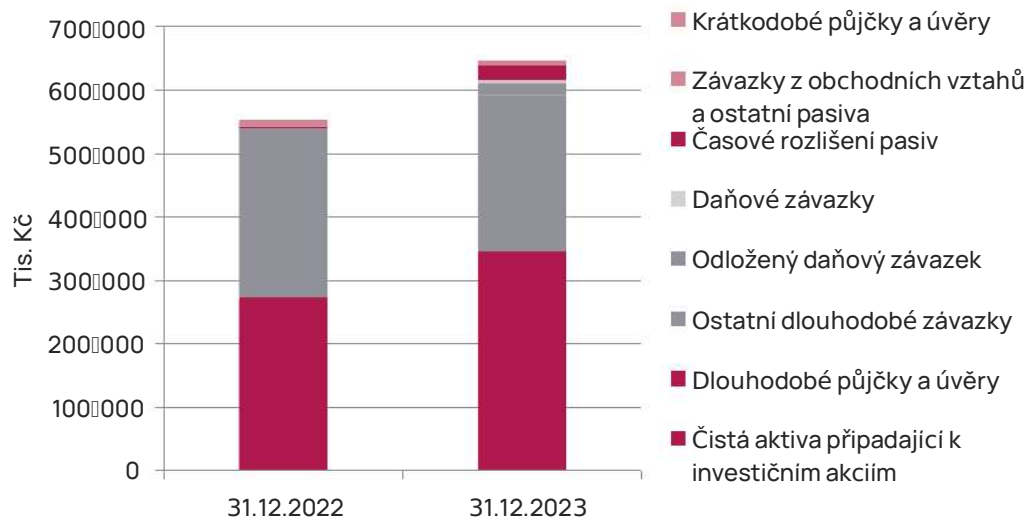
Struktura aktiv



PASIVA

Celková pasiva Fondu v investiční části k 31. 12. 2023 byla ve výši 646 702 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 94 204 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem čistých aktiv připadajících k investičním akciím. Pasiva byla tvořena z 53,49 % čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 234 5 915 tis. Kč, z 41,08 % dlouhodobými závazky ve výši 265 649 tis. Kč a z 5,43 % krátkodobými závazky v celkové výši 35 139 tis. Kč.

Struktura pasiv



CASHFLOW

Čisté zvýšení peněžních prostředků k 31. 12. 2023 bylo ve výši -15 378 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -21 092 tis. Kč, což představovalo změnu o 6 815 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty je tvořena přeceněním investičního majetku a majetkové účasti Fondu. Tvorba/rozpuštění znehodnocení byla ve výši -1 006 tis. Kč, tvořená tvorbou opravných položek a oproti minulému období poklesla o 774

tis. Kč. Dále nepeněžní operace představovaly zisk z prodeje aktiv určených k prodeji ve výši -47 556 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 25 371 tis. Kč, k 31. 12. 2022 byl ve výši 20 122 tis. Kč, což představuje růst o 5 249 tis. Kč, který byl způsoben především změnou stavu aktiv určených k prodeji ve výši 77 276 tis. Kč. Peněžní tok byl dále ovlivněn změnou krátkodobých finančních závazků ve výši -2 217 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 -117 200 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 24 789 tis. Kč – změnou rezerv, daňových závazků a pasivním časovým rozlišením a zaplacenou daní z příjmu ve výši -6 326 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti ke konci účetního období poklesl oproti minulému účetnímu období o 30 014 tis. Kč na hodnotu -40 749 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota -10 735 tis. Kč. Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období vzrostly oproti minulému účetnímu období o 24 764 tis. Kč, což představovalo právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů.

5. Stav majetku neinvestiční části Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 243 758 tis. Kč a jsou tvořena pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 243 761 tis. Kč a závazkem k bankovním institucím ve výši 3 tis. Kč.

Položka pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 243 761 tis. Kč představuje půjčku poskytnutou neinvestiční části 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 jsou vlastním kapitálem Fondu ve shodné výši 243 758 tis. Kč (přičemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 4 000 tis. Kč).

6. Podstatné investice

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

7. 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 neevokuje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

8. Výhled na následující období

Průmyslové nemovitosti

V sektoru průmyslových nemovitostí, které Fond pronajímá třetím stranám, bude v následujícím období pozornost zaměřena primárně na udržení celkového objemu výnosů a jeho růstu minimálně na úrovni inflace pro dané období. V rámci běžné obměny nájemníků bude valorizována základní úroveň nájemného tak, aby byla zachována jeho reálná úroveň s ohledem na předchozí období. Plány údržby budou rovněž připravovány ve srovnatelné výši jako v minulých letech, není předpokládána žádná investičně nákladná rekonstrukce objektů. V případě, že Fond získá nabídku na jednorázové zhodnocení nemovitostí formou prodeje, bude vždy zvažována jak absolutní ekonomická výhodnost takového prodeje, tak i areálová návaznost na další nemovitosti, jejichž hodnota by tím mohla být dotčena.

S ohledem na prodej části nemovitostí, které generovaly výnosy, dojde ke snížení objemu tržeb z nájemného, to je ale vyváжено zajímavým zhodnocením akcií z titulu prodeje dotčených nemovitostí.

Fond nadále monitoruje nabídku trhu s nemovitostmi, aby v případě výhodné příležitosti rozšířil portfolio pronajimatelných průmyslových nemovitostí. Primárně pro tyto příležitosti budou využívány vlastní volné prostředky minimálně do doby poklesu základních úrokových sazeb na úroveň 3 - 3,5% p.a.

Pozemky pro investiční průmyslovou a obchodní výstavbu

V roce 2024 a v následujícím období bude Fond pokračovat v přípravě investičních pozemků vlastněných Fondem v lokalitě Plzeň – Borská pole. Cílem Fondu bude zhodnocení vlastněných nemovitostí prodejem třetím stranám, variantně jako celek nebo per partes. Fond nepředpokládá vlastní investiční výstavbu na těchto pozemcích.

Energetické projekty

Vzhledem k poklesu výkupních cen energie z obnovitelných zdrojů zaznamenal Fond pokles poptávky po realizaci nových zdrojů v lokalitách vlastněných Fondem, nicméně i tak budou pokračovat jednání směřující k realizaci nových instalací v budoucnu.

V roce 2024 tak zůstávají v portfoliu Fondu tři energetické projekty, přičemž dva jsou realizovány třetími stranami na pozemcích Fondu s nájemními výnosy vázanými částečně na celkový objem výroby zdrojů, třetí projekt je realizován přímo Fondem.

Pozemky pro rekreaci

Podle připraveného harmonogramu bude v II.Q roku dokončena 2024 výstavba infrastruktury pro rekreační pozemky v těsném sousedství golfového areálu Greensgate u Ejpovického jezera. I nadále zůstávají otevřené varianty prodeje připravených pozemků konkrétním zájemcům, nebo společného projektu s některou ze stavebních firem zabývajících se výstavbou rekreačních nemovitostí, rozhodnutí bude připravováno ve spolupráci s renomovanými realitními společnostmi s cílem maximalizace výnosu a s ohledem na aktuální stav trhu s rekreačními nemovitostmi.

Ostatní aktiva

V oblasti ostatních držených aktiv (byty, zemědělské a ostatní pozemky,....) bude Fond nadále pokračovat v realizaci nájemních výnosů a hledat možnosti využití i pro dosud nevyužívané pozemky.

Pro následující období bude Fond vyhledávat i další investiční možnosti v souladu se statutem Fondu a vyhodnocovat jejich potenciální přínos pro zhodnocování vložených investic.

Prohlášení o udržitelnosti dle nařízení EU 2019/2088 (SFDR)

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 nařízení EU 2020/852

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR

Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.

Vzhledem k obchodnímu modelu Společnosti a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje Společnost v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv v portfoliích obhospodařovaných fondů a Společnost. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti Společnost identifikovala především následující typy souvisejících rizik:

Environmentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti;

Sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;

Rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu;

Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti Společnost zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv v portfoliích jednotlivých Společností obhospodařovaných fondů. Informace o takto zohledňovaných specifických rizicích souvisejících s udržitelností jsou vždy uvedeny ve statutu daného fondu.

Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů u jednotlivých fondů a jejich investičních strategií a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

Profil Fondu a skupiny

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: Štětškova 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.

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.

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 4 000 000,- Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k neinvestiční části Fondu: 400 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části majetku Fondu: 5 170 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: 345 915 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

výše podílu na investiční části Fondu: 7,37 %

účast na kapitálu investiční části Fondu: 7,37 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 7,50 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 7,50 %

hlasovací práva Fondu: 30 hlasů

typ účasti: přímá

Viktor Liška

výše podílu na investiční části Fondu: 7,37 %

účast na kapitálu investiční části Fondu: 7,37 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 7,50 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 7,50 %

hlasovací práva Fondu: 30 hlasů

typ účasti: přímá

Jan Sýkora

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 %

hlasovací práva Fondu: 80 hlasů

typ účasti: přímá

Petr Šikoš

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 %

hlasovací práva Fondu: 260 hlasů

typ účasti: přímá

Fond je přímo ovládán akcionářem Ing. Petrem Šikošem.

2. Údaje o změnách skutečnosti zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

V Účetním období nedošlo ke 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. Fond AMISTA IS. AMISTA IS vznikla dne 6. 4. 2006 a získala povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Č.j.: 2024/040215/CNB/65.

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.).

4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma: **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.** (od 14.12.2011)
Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle
IČO: 649 48 242

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 finanční 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.

9. 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.

10. 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 475 719 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 249 301 tis. Kč. Dalším významným majetkem jsou peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 54 526 tis. Kč, investice do společnosti (PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.) v reálné hodnotě ve výši 11 610 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 10 574 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 | 32 647 620,00 |
| Bytová jednotka 1204/242 | Podolí | 1204/242 | 17 016 849,10 | 18 700 000,00 |
| Klabava-ostatní plocha manipulační-p.č. 129/1 (odd i.č. 101441,2,3) 156617m2 | Klabava | 129/1 | 57 176,04 | 4 385 276,00 |
| Plzeň-Valcha -ostatní neplodná - p.č.2350/1 | Valcha | 2350/1 | 15 771,50 | 6 864 634,00 |
| Ejpovice-dobývací prostor-p.č. 295/4 - 421 833 m2 (pův. 430 176 m2) | Ejpovice | 295/4 | 230 516,13 | 21 091 650,00 |
| Budova Brojova č.p.2113 - VPU1600 na p.č. 3129/3 | Plzeň | 3129/3 | 16 876 776,16 | 77 074 583,00 |
| Brojova ul., pozemek p.č. 3129/3 | Plzeň | 3129/3 | 917 308,00 | 3 906 895,00 |
| Brojova ul., pozemek p.č. 3129/6 | Plzeň | 3129/6 | 300 293,66 | 6 761 730,00 |

Informace o investici do společnosti

| Majetkové účasti | Oblast působení | Země působení | Podíl na ZK |
|--|---|-----------------|-------------|
| PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. (IČO: 26336588) | Hostinská činnost, pronájem nemovitosti, bytů, nebytových prostor, prodej líhu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona | Česká republika | 9,988 % |

Majetková účast byla pořízena v roce 2016 a její hodnota 5 430 tis. Kč byla k 31. 12. 2023 stanovena na základě znaleckého posudku. Aktuální podíl na základním kapitálu společnosti je k 31. 12. 2023 ve výši 9,988 % (rok 2020: 10 %).

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 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.

11. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

12. 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.

13. Informace o obchodech zajišťujících financování (sft)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

14. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

15. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

| K datu | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| 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) | 345 915 229 | 269 975 636 | 224 069 808 |
| Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období | 5 170 | 6 000 | 6 100 |
| Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks) | 0 | 0 | 0 |
| Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období | 830 | 100 | 1 300 |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč) | 66 908,1679 | 44 995,9393 | 36 732,7554 |



16. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu Účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Fondu:.

17. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

18. Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

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. 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 16. 1. 2023)

- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do 1. 10. 2022)
- 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.

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:

Mistopředseda 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. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha | Člen dozorčí rady, předseda | 24.11.2015 |
| AP TRUST a.s. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha | Člen dozorčí rady, předseda | 23.11.2010 7.8.2014 |
| AP TRUST a.s. Štětškova 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. Štětškova 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. Štětškova 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. Štětškova 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. Štětškova 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. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha | Člen dozorčí rady | 27.8.2014 |
| HT Property s.r.o. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha | Společník s vkladem | 24.8.2016 |

| | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------|
| HT Property s.r.o. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha | Člen statutárního orgánu, jednatel | 24.12.2016 |
| HT Property s.r.o. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha | Společník s vkladem | 7.8.2014 24.8.2016 |
| HT Property s.r.o. Štětškova 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 Dyšina | Člen dozorčí rady, místopředseda | 26.6.2015 |
| PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dyšina | Člen dozorčí rady, místopředseda | 28.3.2011 26.6.2015 |
| PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dyšina | Člen dozorčí rady, místopředseda | 28.3.2011 7.8.2014 |
| PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dyšina | Člen dozorčí rady | 13.12.2007 28.3.2011 |
| PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dyšina | 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. Štětškova 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. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha | Člen dozorčí rady | 30.12.2020 |
| Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha | Správní rada | 30.6.2015 30.6.2018 |
| Nadace české bijáky Štětškova 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 |
| | | 20.11.2015 |
| CODA Innovations s.r.o. | Společník s vkladem | 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 |
| Tetřívěk - 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 papirů Praha, a.s. | Člen burzovní komory | 13.10.1999 31.5.2001 |
| Burza cenných papirů 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 kteréhokoliv emitenta.

19. Významné smlouvy

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

Smlouva ze dne 21. 1. 2022 o Prodeji pozemku v k.ú. Plzeň, mezi Fondem a Univerzitou Karlovou, v hodnotě 1 920 000 Kč.

Smlouva ze dne 5. 4. 2002 i Vypořádání podílového spoluvlastnictví, mezi Fondem a Václavem Hrachem.

Smlouva ze dne 28. 4. 2022 o Prodeji pozemků v k.ú. Dýšina, mezi Fondem a Karlem Dvořákem, ve výši 82 000 Kč.

Smlouva ze dne 14. 9. 2022 o Smlouvě o spolupráci mezi Fondem, Signo Solar PP01 s.r.o., RenoEnergie, a.s. a Divoká voda Sulkov, z.s..

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 v Účetním období uzavřeny.

20. 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.

21. Rating

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

22. Alternativní výkonnostní ukazatele

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

23. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Dne 1. 1. 2024 došlo ke změně sídla obhospodařovatele na: Sokolovská 700/113a, Praha 186 00.

S účinností k 11. 4. 2024 byla rozšířena licence AMISTA IS ze dne 6. 4. 2006 ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

24. Komentář k přílohám

Součástí této výroční finanční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční finanční 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 Štětškova 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. 2023 do 31. 12. 2023 |

1. Úvod

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládajícími osobami a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami (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: Štětškova 1638/18

Obec: Praha 4

PSC: 140 00

IČO: 241 75 013

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

Ovládající osoby

Jméno: **Ing. Petr Šikoš**

Bydliště:

Ulice: V Kolkovně 910/8

Obec: Praha 1, Staré Město

PSC: 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 % zapísaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

| Název společnosti | IČO | Sídlo | Podíl na základním kapitálu (v %) |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| AP TRUST a.s. | 267 73 180 | Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4 | 65 |
| GOLF & GOLD s.r.o. | 285 10 534 | Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4, | 100 |
| HT Property s.r.o. v likvidaci | 290 19 001 | Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4 | 100 |
| NEUTRICS a.s. | 254 35 795 | Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4 | 100 |
| TeeTime SE | 242 36 381 | Štětкова 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 Štětкова 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 Štětкова 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 Štětкова 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 ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní 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

S ohledem 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 29. 3. 2024



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. 2023

Individuální účetní závěrka
k 31. 12. 2023

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Štětkova 1638/18,
Nusle, 140 00 Praha 4

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 30. 4. 2024

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2023

Aktiva

| Tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|----------|--------------|--------------|
| Dlouhodobá aktiva | | 307 123 | 238 027 |
| Investiční majetek | 13 | 301 693 | 226 417 |
| Investice do společností | 15 | 5 430 | 11 610 |
| Krátkodobá aktiva | | 339 577 | 314 472 |
| Majetek určený k prodeji | 14 | 171 579 | 249 301 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 17 | 128 843 | 10 575 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 18 | 39 148 | 54 526 |
| Časové rozlišení aktiv | 17 | 7 | 70 |
| Aktiva celkem | | 646 700 | 552 499 |

Vlastní kapitál a závazky

| Tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|----------|--------------|--------------|
| Vlastní kapitál | | | |
| Základní kapitál | 19 | 4 000 | 4 000 |
| Výsledek hospodaření běžného období | | 0 | 0 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | | 239 758 | 239 758 |

| | | | |
|--|----|---------|---------|
| Vlastní kapitál celkem | | 243 758 | 243 758 |
| Dlouhodobé zápůjčky a úvěry | 20 | 0 | 3 271 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | 22 | 2 370 | 2 385 |
| Odložený daňový závazek | 21 | 19 535 | 20 442 |
| Dlouhodobé závazky | | 21 905 | 26 098 |
| Krátkodobé půjčky a úvěry | 20 | 0 | 116 |
| Daňové závazky | 21 | 4 338 | 642 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva | 22 | 7 404 | 9 621 |
| Časové rozlišení pasiv | 22 | 23 380 | 2 288 |
| Krátkodobé závazky | | 35 122 | 12 667 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | 19 | 345 915 | 269 976 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | | 646 700 | 552 499 |
| Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akci | 19 | 67 | 45 |

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2023

| Tis. Kč | Poznámka | Za rok od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 | Za rok od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 |
|--|----------|---|---|
| Výnosy z investičního majetku | 5 | 145 488 | 75 735 |
| Výnosy z podílů v ovládaných osobách | 12 | -6 181 | 634 |
| Správní náklady | 6,7 | -23 991 | -22 495 |
| Čistý provozní výsledek hospodaření | | 115 316 | 53 874 |
| Ostatní provozní výnosy | 8 | 5 511 | 24 |
| Ostatní provozní náklady | 9 | -3 138 | -2 116 |
| Provozní výsledek hospodaření | | 117 689 | 51 782 |
| Finanční výnosy | 10 | 1 451 | 1 196 |
| Finanční náklady | 11 | -436 | -576 |
| Finanční výsledek hospodaření | | 1 015 | 620 |
| Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním | | 118 704 | 52 402 |
| Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná | 12 | -6 326 | -1 240 |
| Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená | 12 | 908 | -1 583 |
| Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění | | 113 286 | 49 579 |
| Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění | | 0 | 0 |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření | | | - |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | | 113 286 | 49 579 |

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023

| Tis. Kč | Základní kapitál | Zisk nebo ztráta za období | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | Vlastní kapitál celkem |
|------------------------------|------------------|----------------------------|--|------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2023 | 4 000 | - | 239 758 | 243 758 |
| Zisk/ztráta za období | - | - | - | - |
| Převody ve vlastním kapitálu | - | - | - | - |
| Výplata podílů na zisku | - | - | - | - |
| Korekce | - | - | - | - |
| Zůstatek k 31. 12. 2023 | 4 000 | - | 239 758 | 243 758 |

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022

| Tis. Kč | Základní kapitál | Zisk nebo ztráta za období | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | Vlastní kapitál celkem |
|------------------------------|------------------|----------------------------|--|------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2022 | 4 000 | - | 239 758 | 243 758 |
| Zisk/ztráta za období | - | - | - | - |
| Převody ve vlastním kapitálu | - | - | - | - |
| Výplata podílů na zisku | - | - | - | - |
| Korekce | - | - | - | - |
| Zůstatek k 31. 12. 2022 | 4 000 | - | 239 758 | 243 758 |

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2023

| Tis. Kč | Čistá aktiva připadající k investičním akciím |
|---|---|
| Zůstatek k 1. 1. 2023 | 269 976 |
| Nárůst čistých aktiv připadajících k investičním akciím | 113 286 |
| Odkup investičních akcií | -37 347 |
| Zůstatek k 31. 12. 2023 | 345 915 |

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2022

| Tis. Kč | Čistá aktiva připadající k investičním akciím |
|---|---|
| Zůstatek k 1. 1. 2022 | 224 070 |
| Nárůst čistých aktiv připadající k investičním akciím | 49 579 |
| Odkup investičních akcií | -3 673 |
| Zůstatek k 31. 12. 2022 | 269 976 |

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. 12. 2023

| Tis. Kč | Poznámka | 2023 | 2022 |
|--|----------|----------|---------|
| Zisk z pokračující činnosti před zdaněním | | 118 704 | 52 402 |
| Úpravy o nepeněžní operace | | | |
| Změna reálné hodnoty | 10, 12 | -21 092 | -27 907 |
| Tvorba / rozpouštění znehodnocení | | -1 006 | -232 |
| Zisk z prodeje aktiv určených k prodeji | | -47 556 | -10 055 |
| Provozní činnost | | | |
| Změna stavu investičního majetku (prodej) | | - | - |
| Změna stavu aktiv určených k prodeji (prodej) | | 77 277 | 3 393 |
| Změna stavu ostatních aktiv | 14 | -117 200 | -1 298 |
| Změna stavu krátkodobých finančních závazků | 21 | -2 217 | -173 |
| Změna stavu ostatních závazků | | 24 789 | 1 834 |
| Zaplacená daň z příjmů | | -6 326 | 2 144 |
| Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti | | 25 371 | 20 108 |
| Finanční činnost | | | |
| Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků | 17, 18 | -3 402 | -7 048 |
| Výplata podílu na zisku | | - | - |
| Zisk z pokračujících činností po zdanění | | -37 347 | -3 673 |
| Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti | | -40 749 | -10 721 |
| Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů | 15 | -15 378 | 9 387 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1. | 15 | 54 526 | 45 139 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12. | 15 | 39 148 | 54 526 |

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023

Pro účely výroční finanční 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, 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. 2023 do 31. 12. 2023 |

Pro účely výroční finanční 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 |

1. Všeobecné informace

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

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.

Štětškova 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 2023 splacen v plné výši.

Ultimátní vlastník Fondu

Ing. Petr Šikoš

Identifikační číslo

241 75 013

Členové představenstva a dozorčí rady k 31.12.2022
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

Informace o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři
Společnost **AMISTA investiční společnost, a.s.**
se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
IČO 27437558

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

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

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

Portfolio manažer
Portfolio manažer **Radim Vitner**
Portfolio manažer **Ing. Robert Mocek**
Portfolio manažer **Ing. Karolína Kostecká**

Depozitář fondu
Obchodní název **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**
Sídlo Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle
IČO 649 48 242

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 2023 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 2022 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

K 1. lednu 2023 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané a účinné pro období začínající po 1. lednu 2023.

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. Přepočet 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 společnosti

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 aktuálním 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 minulé 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 nevyužitá daňová ztráta 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 2023 (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 |
|--|------------|
| IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele | 1. 1. 2024 |
| IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma | 1. 1. 2023 |
| Novela IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Úpravy IAS 1) | 1. 1. 2024 |
| Novela IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty | 1. 1. 2024 |
| Novela IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu | 1. 1. 202 |
| Novela IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn | 1. 1. 202 |

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 odhady 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.

- 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 26.

4. Změna účetních standardů

K datu 1. ledna 2023 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné a účinné pro období začínající po 1. lednu 2023.

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

5. Výnosy z investičního majetku

| Tis. Kč | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|---------|--------|
| Tržby z prodeje služeb | 33 001 | 31 188 |
| Výnosy z prodeje majetku | 120 749 | 19 351 |
| Zůstatková cena majetku | -73 193 | -9 296 |
| Přecenění investičního majetku | 64 931 | 34 492 |
| Celkem | 145 488 | 75 735 |

6. Správní náklady

| Tis. Kč | 2023 | 2021 |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Nájemné | 531 | 538 |
| Poradenské služby | 844 | 697 |
| Opravy a údržba | 1 319 | 1 852 |
| Správa nemovitostí – mandátní smlouva | 14 400 | 14 400 |
| Náklady na depozitáře | 627 | 617 |
| Náklady na obhospodařování | 420 | 349 |
| Náklady na administraci | 932 | 930 |
| Ostatní náklady | 4 918 | 3 112 |
| Celkem | 23 991 | 22 495 |

Položka Ostatní náklady je tvořena především náklady na ověřování dokumentace, konzultace, poplatky za služby, poštovné, ostrahu a odvoz odpadu v úhrnu 4 918 tis. Kč (2022: 3 112 tis. Kč).

Odměny klíčového managementu

Správní náklady zahrnují odměny statutárnímu orgánu ve výši 932 tisíc Kč za administraci fondu (k 31. prosinci 2022: 930 tisíc korun) a 420 tisíc Kč za výkon funkce (k 31. prosinci 2022: 349 tisíc Kč).

7. Náklady na audit a poradenské služby

| Tis. Kč | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------|------|
| Účetní a daňové poradenství | 644 | 597 |
| Audit | 200 | 100 |
| Celkem | 844 | 697 |

8. Ostatní provozní výnosy

| Tis. Kč | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-------|------|
| Ostatní provozní výnosy | 5 511 | 24 |
| Celkem | 5 511 | 24 |

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny především z prodeje materiálu. Dále obsahují rozdíl výnosů a nákladů z přefakturovaných služeb.

9. Ostatní provozní náklady

| Tis. Kč | 2023 | 2022 |
|----------------------------|-------|-------|
| Daně a poplatky | 767 | 1 129 |
| Snížení hodnoty pohledávek | 1 006 | 232 |
| Odpisy pohledávek | 511 | 25 |
| Ostatní provozní náklady | 854 | 730 |
| Celkem | 3 138 | 2 116 |

10. Finanční výnosy

| Tis. Kč | 2023 | 2022 |
|---|-------|-------|
| Úroky z poskytnutých půjček a úvěrů | 1 404 | 925 |
| Kurzové zisky | 47 | 18 |
| Ttžby z prodeje cenných papírů a podílů | 0 | 0 |
| Výnosy z derivátových operací | 0 | 253 |
| Celkem | 1 451 | 1 196 |

11. Finanční náklady

| Tis. Kč | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------|------|
| Nákladové úroky | 93 | 218 |
| Kurzové ztráty | 22 | 36 |
| Náklady z derivátových operací | 253 | 283 |
| Ostatní finanční náklady | 68 | 39 |
| Celkem | 436 | 576 |

12. 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 | 2023 | 2022 |
|--|--------|-------|
| Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná | -6 326 | 1 240 |
| Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená | 908 | 1 583 |
| Celkem | -5 418 | 2 823 |

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

| Tis. Kč | 2023 | 2022 |
|--|---------|---------|
| Zisk před zdaněním dle IFRS | 118 704 | 52 402 |
| Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem | -9 833 | -28 159 |
| Zisk před zdaněním dle CAS | 108 871 | 24 243 |
| Úprava na daňový základ – nedaňové náklady | 20 830 | 4 044 |
| Položky zvyšující základ daně | 230 | |
| Položky snižující základ daně | -1 690 | -1 612 |
| Rozdíl daňových a účetních odpisů | -1 728 | -1 878 |
| Daňový základ | 126 513 | 24 797 |
| Daň vypočtena při použití platné sazby 5 % | 6 326 | 1 240 |
| Zúčtování dohadu DP minulých období | 0 | 0 |
| Splatná daň z příjmů | 6 326 | 1 240 |
| Efektivní sazba daně | 5,81% | 5,11% |

13. Investiční majetek

| Tis. Kč | 2023 | 2022 |
|--|---------|---------|
| Stav k 1. lednu | 226 417 | 211 715 |
| Přirůstky | 5 041 | 9 073 |
| Dopad změn reálné hodnoty | 16 013 | 34 492 |
| Přesun do položky Majetek určený k prodeji | 54 222 | -28 863 |
| Stav k 31. prosinci | 301 693 | 226 417 |

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

K 31. prosinci 2023 nejsou zastaveny žádné nemovitosti. Tržní hodnota nemovitostí, které byly zastaveny ve prospěch věřitelů k 31. prosinci 2022, činila celkově 34 084 tis. Kč.

14. Majetek určený k prodeji

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

| Tis. Kč | 2023 | 2022 |
|--|---------|---------|
| Stav k 1. lednu | 249 30 | 230 068 |
| Přesun do položky Majetek určený k prodeji | -53 446 | 28 863 |
| Úbytky | -24 276 | -9 629 |
| Stav k 31. prosinci | 171 579 | 249 30 |

15. Investice do společností

| Majetková účast | Oblast působení | Země působení | Vlastní kapitál | | | Investice | | |
|--------------------------|--|-----------------|-----------------|---------|-------|-------------------|-----------|--------|
| | | | 2023 | 2022 | 2023 | Změny v investici | Přecenění | 2022 |
| Plzeňský golf park, a.s. | Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona | Česká republika | 9,988 % | 9,988 % | 5 430 | 0 | -6 181 | 11 610 |
| Celkem | | | | | 5 430 | 0 | -6 181 | 11 610 |

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.

16. Daňové pohledávky

K 31. prosinci 2023 je záloha na daň z příjmu ve výši 1 774 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 6 326 tis. Kč vykázána jako daňový závazek ve výši 4 552 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 je záloha na daň z příjmu ve výši 981 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 1 240 tis. Kč vykázána jako daňový závazek ve výši 258 tis. Kč.

17. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

| Tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|----------------|---------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů | 20 860 | 5 812 |
| Jiné pohledávky | 100 762 | 3 |
| Dohadné účty aktivní | 6 509 | 4 464 |
| Zaplacené zálohy | 713 | 296 |
| Náklady příštích období | 7 | 70 |
| Celkem | 128 851 | 10 645 |
| Krátkodobé | 128 851 | 10 645 |
| Dlouhodobé | - | - |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 128 851 | 10 645 |

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

18. Peníze a peněžní ekvivalenty

| Tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|-------------------|--------------|--------------|
| Běžné účty u bank | 29 148 | 54 526 |
| Terminovaný vklad | 10 000 | 0 |
| Celkem | 39 148 | 54 526 |

19. 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. 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.

Počáteční stav investičních akcií k 1. 1. 2023 byl 6 000 ks akcií v zaknihované podobě. V roce 2023 došlo ke zpětnému odkupu 830 ks akcií. Stav k 31. 12. 2023 je 5 170 ks.

Fondový kapitál

| V Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Fondový kapitál (Kč) | 589 673 477 | 513 733 884 |
| Počet vydaných investičních akcií (ks) | 5 170 | 6 000 |
| Počet vydaných neinvestičních akcií (ks) | 400 | 400 |
| Fondový kapitál investiční části (Kč) | 345 915 229 | 269 975 636 |
| Fondový kapitál neinvestiční části (Kč): | 243 758 248 | 243 758 248 |
| Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč) | 66 908,1680 | 44 995,9394 |
| Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (Kč): | 609 395,6209 | 609 395,6209 |

Zisk na akcii

| V Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Zisk na neinvestiční akcii (Kč) | 0 | 0 |
| Zisk na investiční akcii (Kč) | 21 912 | 8 263 |

20. Zápůjčky a úvěry

| Tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Bankovní úvěry | 0 | 3 271 |
| Zápůjčky od nebankovních subjektů | 0 | 116 |
| Celkem | 0 | 3 387 |
| | | 3 271 |
| Dlouhodobé | 0 | 3 271 |
| Krátkodobé | 0 | 116 |
| Celkem | 0 | 3 387 |

K 31. prosinci 2023 byly veškeré přijaté zápůjčky a úvěry splaceny.

K 31. prosinci 2022 byly podmínky pro úročené závazky následující:

| Závazek | Jistina | Přecenění | Reálná výše | Rok splatnosti | Úroková míra |
|-----------------------------------|---------|-----------|-------------|----------------|-------------------|
| Zápůjčka od nebankovního subjektu | 58 | 0 | 58 | 2022 | 140 % disk. sazby |
| Zápůjčka od spřízněné strany | 58 | 0 | 58 | 2022 | 140 % disk. sazby |
| Bankovní úvěr | 3 524 | -253 | 3 271 | 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.

21. Daňové závazky, splatné a odložené

| Tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| DPH | -214 | 383 |
| Daňové pohledávky – zálohy na DPPO | -1 774 | -981 |
| Rezerva na daň z příjmů | 6 326 | 1 240 |
| Odložený daňový závazek | 19 535 | 20 442 |
| Celkem | 23 873 | 21 084 |

| Tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Odložený daňový závazek z majetku | 3 393 | 3 906 |
| Odložený daňový závazek z přecenění | 16 142 | 16 537 |
| Celkem | 19 535 | 20 442 |

22. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

| Tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Závazky z obchodních vztahů | 1 355 | 4 888 |
| Ostatní závazky | 219 | 2 |
| Přijaté zálohy | 7 199 | 6 541 |
| Dohadné účty pasivní | 1 000 | 575 |
| Výnosy příštích období | 23 380 | 2 288 |
| Celkem | 33 153 | 14 294 |
| Dlouhodobé | 2 370 | 2 385 |
| Krátkodobé | 30 783 | 11 909 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky | 33 153 | 14 294 |
| Závazky z obchodních vztahů | | 4 888 |

23. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

| | 31. 12. 2023 | | | 2023 |
|-----------------|--------------|---------|--------|---------|
| Tis. Kč | Pohledávky | Závazky | Výnosy | Náklady |
| Spřízněná osoba | | | | |
| AP TRUST, a.s. | 351 | 624 | 187 | 15 078 |
| Celkem | | | | |

| | 31. 12. 2022 | | | 2022 |
|-----------------|--------------|---------|--------|---------|
| Tis. Kč | Pohledávky | Závazky | Výnosy | Náklady |
| Spřízněná osoba | | | | |
| AP TRUST, a.s. | 88 | 3 760 | 130 | 15 261 |
| Ing. Petr Šikoš | 0 | 0 | 0 | 139 |
| Celkem | 88 | 3 760 | 130 | 15 400 |

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

24. 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 zhodnocení aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů

a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

| | Podíl na celkové hodnotě aktiv | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|
| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
| Investiční majetek | 46,65% | 40,98% |
| Investice do společností | 0,84% | 2,10% |
| Majetek určený k prodeji | 26,53% | 45,12% |
| Celkem | 74,02% | 88,20% |

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.

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 |
|--|-----------|---------------------|--------------------|-----------|--------|
| K 31. prosinci 2023 | | | | | |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 39 148 | - | - | - | 39 148 |
| Celkem | 39 148 | - | - | - | 39 148 |
| | | | | | |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | - | - | - | - | - |
| Celkem | - | - | - | - | - |
| | | | | | |
| Gap | 39 148 | - | - | - | 39 148 |
| | | | | | |
| K 31. prosinci 2022 | | | | | |
| | | | | | |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 54 526 | - | - | - | 54 526 |
| Celkem | 54 526 | - | - | - | 54 526 |
| Přijaté úvěry a zápůjčky | 116 | - | 3 387 | - | 3 503 |
| Celkem | 116 | - | 3 387 | - | 3 503 |
| | | | | | |
| Gap | 54 410 | - | -3 387 | - | 51 023 |

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 2023 a 31. prosinci 2022 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

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. 2023 | Bez ratingu | Celkem |
|---|----------------|----------------|
| Majetek určený k prodeji | 171 579 | 171 579 |
| Investice do společnosti | 5 430 | 5 430 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 128 843 | 128 843 |
| Penize a peněžní ekvivalenty | 39 148 | 39 148 |
| Celkem | 345 000 | 345 000 |

| Rating k 31. 12. 2022 | Bez ratingu | Celkem |
|---|----------------|----------------|
| Majetek určený k prodeji | 249 30 | 249 30 |
| Investice do společnosti | 11 610 | 11 610 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 10 575 | 10 575 |
| Penize a peněžní ekvivalenty | 54 526 | 54 526 |
| Celkem | 326 012 | 326 012 |

K 31. prosinci 2022 byla část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG).

| Tis. Kč | 31.12.2022 | Podíl na celkových aktivech |
|--------------------|---------------|-----------------------------|
| Investiční majetek | 34 084 | 6,16% |
| Celkem | 34 084 | 6,16% |

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 měs. do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Bez specifik. | Celkem |
|---|-----------|---------------------|--------------------|-----------|---------------|---------|
| K 31. prosinci 2023 | | | | | | |
| Investiční majetek | - | - | - | - | 301 693 | 301 693 |
| Investice do společnosti | - | - | - | - | 5 430 | 5 430 |
| Majetek určený k prodeji | - | - | - | - | 171 579 | 171 579 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 128 843 | - | - | - | - | 128 843 |
| Časové rozlišení aktiv | 7 | - | - | - | - | 7 |
| Penize a peněžní ekvivalenty | 39 148 | - | - | - | - | 39 148 |

| | | | | | | |
|---|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
| Celkem | 167 998 | - | - | - | 478 702 | 646 700 |
| Obchodní a ostatní závazky | 7 404 | - | - | - | - | 7 404 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | - | - | - | 2 370 | - | 2 370 |
| Odložený daňový závazek | | | | | 19 535 | 19 535 |
| Časové rozlišení pasiv | 23 380 | - | - | - | - | 23 380 |
| Daňové závazky | 4 338 | - | - | - | - | 4 338 |
| Vlastní kapitál | - | - | - | - | 243 758 | 243 758 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | - | - | - | - | 345 915 | 345 915 |
| Celkem | 35 122 | - | - | 2 370 | 609 208 | 646 700 |
| Gap | 132 876 | - | - | -2 370 | -130 506 | - |
| | | | | | - | - |
| Kumulativní gap | 132 876 | 132 876 | 132 876 | 130 506 | - | - |

| Tis. Kč | Do 3 měs. | Od 3 měs. do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Bez specifik | Celkem |
|---|-----------|---------------------|--------------------|-----------|--------------|---------|
| K 31. prosinci 2022 | | | | | | |
| Investiční majetek | - | - | - | - | 226 417 | 226 417 |
| Investice do společností | - | - | - | - | 11 610 | 11 610 |
| Majetek určený k prodeji | - | - | - | - | 249 30 | 249 30 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 10 575 | - | - | - | - | 10 575 |
| Časové rozlišení aktiv | 70 | - | - | - | - | 70 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 54 526 | - | - | - | - | 54 526 |
| Celkem | 65 171 | - | - | - | 487 328 | 552 499 |
| Úvěry a zápůjčky | 116 | - | 3 271 | - | - | 3 387 |
| Obchodní a ostatní závazky | 9 621 | - | - | - | - | 9 621 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | - | - | - | 2 385 | - | 2 385 |
| Odložený daňový závazek | - | - | - | - | 20 442 | 20 442 |
| Časové rozlišení pasiv | 2 288 | - | - | - | - | 2 288 |
| Daňové závazky | 642 | - | - | - | - | 642 |
| Vlastní kapitál | - | - | - | - | 243 758 | 243 758 |

| | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | - | - | - | - | 269 976 | 269 976 |
| Celkem | 12 667 | - | 3 271 | 2 385 | 534 176 | 552 499 |
| Gap | 52 504 | - | -3 271 | -2 385 | -46 848 | - |
| Kumulativní gap | 52 504 | 52 504 | 49 233 | 46 848 | 0 | - |

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.

25. 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.

26. Reálná hodnota aktiv a závazků

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

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována,

je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

Hierarchie reálné hodnoty

| Tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|--|----------|----------|----------|---------|
| K 31. 12. 2023 | | | | |
| Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty | | | | |
| Investiční majetek | - | - | 301 693 | 301 693 |
| Investice do společnosti | - | - | 5 430 | 5 430 |
| Majetek určený k prodeji | - | - | 171 579 | 171 579 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | - | - | 128 843 | 128 843 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | - | 39 148 | - | 39 148 |
| Zápůjčky a úvěry | - | - | - | - |
| Ostatní dlouhodobé závazky | - | - | 2 370 | 2 370 |
| Obchodní a ostatní závazky | - | - | 7 404 | 7 404 |
| Celkem | - | 39 148 | 617 319 | 656 466 |

| Tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|--|----------|----------|----------|---------|
| K 31. 12. 2022 | | | | |
| Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty | | | | |
| Investiční majetek | - | - | 211 715 | 211 715 |
| Investice do společnosti | - | - | 10 976 | 10 976 |
| Majetek určený k prodeji | - | - | 230 068 | 230 068 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | - | - | 10 28 | 10 28 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | - | 45 139 | - | 45 139 |
| Zápůjčky a úvěry | - | 10 508 | - | 10 508 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | - | - | 2 312 | 2 312 |
| Obchodní a ostatní závazky | - | - | 9 794 | 9 794 |
| Celkem | - | 55 647 | 475 145 | 530 792 |

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 zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu.

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 2023 a 2022 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 | Výnosové ocenění na základě kapitalizovaných výnosů je stanovené stabilizovaného výnosu a kapitalizační míry. Metoda byla použita pro ocenění staveb/budov. | nájemné Kč/rok Očekávaný růst tržního nájemného Výpadky z nájmu Míra obsazenosti Úlevy z nájemného Diskontní míra Kapitalizační míra (yield) 7,3 – 9,25 % Kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu | Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: Nájemné bude vyšší Očekávaný růst nájemného bude vyšší Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší Míra obsazenosti bude vyšší Diskontní míra bude nižší Kapitalizační míra (yield) bude nižší Cena za m2 bude vyšší |
| | 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. | - cena za m2 hlavní pozemky a budovy. - cena za m2 ostatní provozní pozemky a budovy. - Hodnota pozemků je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m2, přičemž ceny pozemků se odvíjí dle situace na reálném trhu a trhu souvisejících služeb. | Cena za m2 bude vyšší |
| Majetková účast (Investice do společnosti) | Majetkové ocenění na principu reálných hodnot | Reálné hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části | Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: - cena za m2 bude vyšší - reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší |

27. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 nově také ozbrojený konflikt na blízkém východě.

Ostatní

V souvislosti s vyššími úrokovými sazbami stanovenými Českou národní bankou, v roce 2023 docházelo ke snižování inflace způsobené pandemií COVID 19, růstem cen energií a problémů v rámci dodavatelských řetězců v předchozích letech. Úrokové sazby na úrovni 7,00 % však měly negativní vliv na celkový hospodářský vývoj a hrubý domácí produkt České republiky. V důsledku snahy o opětovné nastartování hospodářského růstu došlo v závěru letošního roku k mírnému snížení úrokových sazeb o 25 bazických bodů.

V roce 2023 na akciovém trhu převládala spíše pozitivní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 25 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 16 %. Většina západních trhů, včetně zemi střední Evropy se aktuálně nachází v prostředí pozvolně klesající inflace a vyšších úrokových sazeb.

28. Následné události

V roce 2024 je očekáváno pokračování aktuálně nastoleného trendu, tedy postupně se snižující inflace a s tím spojený pokles úrokových sazeb, přičemž v důsledku těchto dvou faktorů je předpokládáno zlepšení hospodářské situace a výkonu ekonomiky. V porovnání s ostatními zeměmi EU bude v české ekonomice docházet spíše k pomalejšímu ožívání, kdy hlavními faktory jsou kombinace energetické náročnosti českého průmyslu a přetrvávajících vyšších cen energií, dále přetrvávající propad reálných mezd a s tím související slabší spotřeba domácností. Výzvou pro českou ekonomiku bude snížení byrokracie v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí a obecně celé infrastruktury. V příštích letech bude docházet k velkým změnám na poli energetiky, elektromobility, a rychlost patří mezi důležité proměnné této transformace. Za jedno z přetrvávajících rizik lze i nadále považovat geopolitickou situaci ve východní Evropě a sní spojené výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod.

V Praze dne 30. 4. 2024



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

1. Finanční výkazy neinvestiční části Fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2023

Aktiva

| Tis. Kč | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Dlouhodobá aktiva | 243 744 | 243 744 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 243 744 | 243 744 |
| Krátkodobá aktiva | 14 | 14 |
| Pohledávky z ostatních vztahů a ostatní aktiva | 17 | 13 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | -3 | 1 |
| Aktiva celkem | 243 758 | 243 758 |

Vlastní kapitál a závazky

| Tis. Kč | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Vlastní kapitál | 243 758 | 243 758 |
| Základní kapitál | 4 000 | 4 000 |
| Výsledek hospodaření běžného období | 0 | 0 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 239 758 | 239 758 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | 243 758 | 243 758 |

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2023

| Tis. Kč | Od 1. 1. do 31. 12. 2023 | Od 1. 1. do 31. 12. 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Čistý provozní výsledek hospodaření | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření | - | - |
| Finanční náklady | - | - |
| Finanční výsledek hospodaření | - | - |
| Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním | - | - |
| Zisk z pokračující činnosti po zdanění | - | - |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | - | - |

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 243 744 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 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.

2. Finanční výkazy investiční části Fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2023

Aktiva

| <i>Tis. Kč</i> | <i>31. 12. 2023</i> | <i>31. 12. 2022</i> |
|---|---------------------|---------------------|
| Dlouhodobá aktiva | 307 123 | 238 027 |
| Investiční majetek | 301 693 | 226 417 |
| Investice do společností | 5 430 | 11 610 |
| Krátkodobá aktiva | 339 580 | 314 471 |
| Majetek určený k prodeji | 171 579 | 249 30 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 128 844 | 10 575 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 39 150 | 54 525 |
| Časové rozlišení aktiv | 7 | 70 |
| Aktiva celkem | 646 703 | 552 498 |

Vlastní kapitál a závazky

| <i>Tis. Kč</i> | <i>31. 12. 2023</i> | <i>31. 12. 2022</i> |
|---|---------------------|---------------------|
| Vlastní kapitál celkem | - | - |
| Dlouhodobé zápůjčky a úvěry | 0 | 3 387 |
| Ostatní dlouhodobé závazky | 246 114 | 246 129 |
| Odložený daňový závazek | 19 535 | 20 442 |
| Dlouhodobé závazky | 265 649 | 269 958 |
| Krátkodobé zápůjčky a úvěry | - | - |
| Daňové závazky | 4 338 | 642 |
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva | 7 421 | 9 634 |
| Časové rozlišení pasiv | 23 380 | 2 288 |
| Krátkodobé závazky | 35 139 | 12 564 |
| Čistá aktiva připadající k investičním akciím | 345 915 | 269 976 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | 646 703 | 552 498 |

Výkaz úplného výsledku hospodaření

| <i>Tis. Kč</i> | <i>Za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023</i> | <i>Za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022</i> |
|--|--|--|
| Výnosy z investičního majetku | 145 488 | 75 735 |
| Výnosy z podílů | -6 181 | 634 |
| Správní náklady | -23 991 | -22 495 |
| Čistý provozní výsledek hospodaření | 115 316 | 53 874 |
| Ostatní provozní výnosy | 5 511 | 24 |
| Ostatní provozní náklady | -3 138 | -2 116 |
| Provozní výsledek hospodaření | 117 689 | 51 782 |
| Finanční výnosy | 1 451 | 1 196 |
| Finanční náklady | -436 | -576 |
| Finanční výsledek hospodaření | 1 015 | 620 |
| Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním | 118 704 | 52 402 |
| Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná | -6 326 | -1 240 |
| Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená | 908 | -1 583 |
| Zisk z pokračující činnosti po zdanění | 113 286 | 49 579 |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření | - | - |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | 113 286 | 49 579 |



Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31. prosinci 2023

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

Praha, duben 2024

Údaje o auditované účetní jednotce

| | |
|----------------------------|---|
| Název účetní jednotky: | FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| Sídlo: | Štětškova 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 2023 až 31. prosinec 2023 |
| Příjemce zprávy: | Investoři |

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 |
| Odpovědný auditor: | Ing. Jakub Kovář |
| Evidenční číslo auditora: | č. 1959 |

Zpráva nezávislého auditora

investorům 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, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2023, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2023 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. 2023, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 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.

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 představuje k datu účetní závěrky významnou část 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 3 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 finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční 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 způsobilé 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 vznikat 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 nepřetržitého 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 30. 6. 2023 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme druhým 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 30. dubna 2023 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 finanční 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 finanční 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 finanční 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 finanční 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 2023 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30. dubna 2024



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