

# Pololetní finanční zpráva

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

za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024



# OBSAH

Prohlášení oprávněné osoby Fondu .....	4
Údaje o Fondu .....	5
Číselné údaje .....	15
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2024 .....	16

**Pro účely pololetní finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

**Pro účely pololetní finanční zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:**

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

# Čestné prohlášení

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

V Praze dne 30. 9. 2024

---

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

# Údaje o Fondu

## 1. PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	<b>FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
Sídlo:	Štětkova 1638/18, Praha 4 140 00
IČO:	241 75 013
DIČ:	CZ24175013
LEI:	315700FRYJX1UQ7RBA98
Internetová adresa:	<a href="https://www.amista.cz/povinne-informace/focusinvest">https://www.amista.cz/povinne-informace/focusinvest</a>
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	Obchodního rejstříku dne 24. 10. 2011, vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17610
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	4 000 tis Kč
Depozitář Fondu:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IČO	64948242,  se sídlem: Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, PSČ 140 92
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s.
IČO	27437558 se sídlem: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 (dále také "AMISTA IS")
(dále také „Fond“)	

## 2. CENNÉ PAPIRY

### Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení Pololetní finanční zprávy není stanovena  <b>609 395,6208 Kč</b> (poslední známá hodnota k datu 31. 12. 2023)
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	400 ks

## Investiční akcie

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení Pololetní finanční zprávy není stanovována <b>67 001,9717 Kč</b> (poslední známá hodnota k 31. 1. 2024)
Druh:	na jméno
Forma:	kusové akcie na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	3 675 ks
ISIN:	CZ0008041886
Název emise:	FOCUS IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 4. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

### 3. ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH FONDU

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

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	9,99 %

**Sídlo:** Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina

#### Velikost majetkové účasti

**a hlasovacích práv:** 9,99 %

#### Statutární orgán – Představenstvo

**Předseda** **Luděk Ketlyčka** (od 19. 12. 2018)

dat. nar. 19. 2. 1975

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

**člen** **Michal Bíman** (od 26. 1. 2016)

dat. nar. 10. 3. 1971

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

člen

Eva Hlaváčková

(od 1. 1. 2020)

dat. nar. 12. 12. 1968

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

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

#### 4. ČINNOSTI FONDU

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

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

V prvním pololetí roku 2023 Fond pokračoval ve své činnosti v intencích předchozích období.

Přes významné propady celkové národní i evropské ekonomiky způsobené válečným stavem na Ukrajině a s tím spojené inflace a strmého nárůstu cen energií, v prvním pololetí roku 2023 Fond nezaznamenal žádné zásadní dopady těchto vlivů na svoje hospodaření.

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

#### VYJÁDRĚNÍ K MOŽNÝM RIZIKŮM SOUVISEJÍCÍM S VÁLKOU NA UKRAJINĚ

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.

Současný přímý nebo nepřímý dopad ruské invaze na Ukrajinu neměl vliv na podnikání Fondu. Fond neočekává že by dopady konfliktu měly vliv na finanční pozici, výkonnost, peněžní toky, likviditu, na dodavatelské řetězce, na personální vybavení nebo kybernetickou bezpečnost Fondu. Fond není závislý na komoditách dodávaných z dotčených trhů. Fond na základě výše uvedeného nepřistoupil k aktualizaci řízení rizik.

Vzhledem k dlouhodobým pronájmům nemovitostí ovládaným Fondem a stabilním partnerům obchodujícími s ovládanou společností se Fond neobává dopadů tohoto rusko-ukrajinského konfliktu.

## 5. HOSPODAŘENÍ FONDU

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

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

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 3 730 tis. Kč. Ve srovnatelném období Fond dosáhl zisku 3 480 tis. Kč.

Ke zvýšení zisku přispěly především vyšší finanční výnosy o 732 tis. Kč (tj. o 66,79 %). U výnosů z investic do společnosti nedošlo ve sledovaném období k žádné změně. Celkový výsledek hospodaření významněji ovlivnily finanční náklady, u kterých došlo ke snížení o 311 tis. Kč (o 94,37 %). Dále došlo ke snížení výnosů z investičního majetku o 1 251 tis. Kč (tj. o 7,87 %).

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

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

**Výnosy** investiční části Fondu z 88,91 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu a prodeje dlouhodobého majetku. Oproti minulému období tyto výnosy klesly o 519 tis. Kč (tj. o 3,05 %).

**Provozní náklady** investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období ve výši 12 567 tis. Kč a během sledovaného období mírně klesly o 534 tis. Kč (o 4,08 %).

### Majetek

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2024 poklesla o 100 835 tis. Kč (tj. o 15,59 %). Tento pokles byl ovlivněn především snížením stavu ostatních aktiv o 101 033 tis. Kč (tj. o 60,14 %). Investiční majetek se během sledovaného období snížil o 25 936 tis. Kč (tj. o 8,6 %).

Na konci pololetí tvoří 51,51 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku mírně zvýšil (o 6,41 %). Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období snížila o 74 898 tis. Kč (22,06 %), a to z důvodu nižší výše ostatních aktiv o 101 033 tis. Kč (tj. o 60,14 %). Dále se snížil stav u krátkodobých aktiv u pohledávek z obchodních vztahů o 105 227 tis. Kč (tj. o 81,67 %). Naopak ke zvýšení stavu došlo u časového rozlišení aktiv o 89 tis. Kč (tj. o 1 269,92 %) a u daňové pohledávky o 682 tis. Kč (tj. o 100 %). U vykazovaného majetku určenému k prodeji došlo ke zvýšení o 26 134 tis. Kč (tj. o 15,23 %) ve sledovaném období.

Největší podíl na investičních aktivech tvoří:

Fond drží ve svém portfoliu investiční majetek ve výši 473 487 tis. Kč (z toho majetek ve výši 197 713 tis. Kč byl vyčleněn/určen k prodeji). Tento majetek tvoří především nemovitý majetek z oblasti Plzně a Rokycan určený pro investiční příležitosti. Konkrétními katastrálními územími, kde se tento majetek nachází jsou: Butov, Dýšina, Ejpovice, Klabava, Klatovy, Křimice, Kyšice, Lině, Lišice u Dolní Lukavice, Neuměř, Plzeň,



Podolí, Robčice u Štěnovic, Rokycany, Sedlec u Starého Plzeňce, Skvrňany, Špičák, Valcha a Vejprnice. Druhým nejvýznamnějším majetkem v držení Fondu je majetková účast (investice do společnosti) ve společnosti Plzeňský Golf Park, a.s. v hodnotě 5 430 tis. Kč.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou také zůstatky na bankovních účtech v celkové hodnotě 42 571 tis. Kč.

K pohledávkám ve výši 23 616 tis. Kč Fond uvádí informaci, že se jedná o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv, žádná z pohledávek nepřekračuje svou hodnotou sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv. Jedná se o pohledávky plynoucí převážně z pronájmů kancelářských prostor, nebytových prostor, parkovacích stání a za poskytnutí služeb.

Informace k investici do společnosti:

Majetkové účasti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
<b>30. 6. 2024</b>			
<b>PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.</b> (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	9,99 %

Majetková účast byla pořízena v roce 2016 a její hodnota byla k 30. 6. 2023 ve výši 11 610 tis. Kč.

Majetek neinvestiční části Fondu tvoří krátkodobá aktiva ve výši 15 tis. Kč a pohledávka za investiční částí (dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva) ve výši 243 744 tis. Kč, kdy v celkových výkazech Fondu je tato položka vzájemně započtena.

## Financování majetku

**Vlastní kapitál** Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 243 758 tis. Kč. Tato část se oproti srovnávacímu období za sledované období nezměnila a z fondového kapitálu investiční části (čistá aktiva připadající k investičním akciím), na který připadá hodnota ve výši 249 645 tis. Kč.

Na změně, tj. poklesu fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí zejména odkup 1 495 ks investičních akcií Fondu, ke kterému došlo v průběhu první poloviny roku 2024. Hodnota odkupu činila 100 004 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo k emisi investičních akcií, výplatě dividend a také Fondu nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

**Cizí zdroje** mimo čistá aktiva, která připadají k investičním akciím, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky oproti srovnávacímu období vzrostly o 169 tis. Kč především v důsledku zvýšení hodnoty ostatních dlouhodobých závazků a odloženého daňového závazku.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, se snížili oproti srovnávacímu období o 4 734 tis. Kč. Ke snížení došlo převážně právě u daňových závazků o 4 338 tis. Kč (tj. o 100 %) a u časového rozlišení pasiv o 2 456 (tj. 10,51 %). Naopak ke zvýšení hodnoty o 2 060 tis. Kč došlo u závazků z obchodních vztahů (tj. 27,83 %).

## 6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

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

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

### Riziko tržní

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

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

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

### Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

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

### Riziko z vypořádání

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

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

### **Riziko úvěrové**

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

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

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

### **Riziko stavebních vad**

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

Fond má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není předpokládáno, že Fond utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

### **Riziko spojené s využíváním pákového efektu**

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

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

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

### **Ostatní rizika**

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

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

## 7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

### Spřízněné strany Fondu

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

### Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

**Ulice:** Štětкова 1638/18

**Obec:** Praha 4

**PSČ:** 140 00

**IČO** 241 75 013

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

### Ovládající osoba

**Jméno:** Ing. Petr Šikoš  
**Bydliště:**  
**Ulice:** V Kolkovně 910/8  
**Obec:** Praha 1, Staré Město  
**PSČ:** 110 00  
**Dat. nar.:** 29. 5. 1967

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

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl na zákl. kapitálu (v %)
AP TRUST a.s.	267 73 180	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	65
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Dušní 924/2, 110 00 Praha 1, Staré Město	100
HT Property s.r.o.	290 19 001	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: 24236381, se sídlem Vsetín Na novině 1053/28, Michle, Praha 4, PSČ 141 00
- 81 % podíl na společnosti SUNCORE ENERGY a.s., IČO: 28375106, se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00
- 100 % podíl na společnosti E – WALLET SERVICES SE, IČO: 04096657, se sídlem Štětкова 1638/18, Praha 4, PSČ 140 00
- 100 % podíl na společnosti RS Butov s.r.o., IČO: 06640915, se sídlem se sídlem Brojova 2113/16, Plzeň, PSČ 326 00
- Společnost TeeTime SE je ovládající osobou se 100% obchodním podílem ve společnosti TeeTime Store, s.r.o., IČO: 04340680, se sídlem Štětкова 1638/18, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2024		1. 1. - 30. 6. 2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
AP TRUST, a.s.			237	3 619
Ing. Petr Šikoš			-	-
RS Butov s.r.o.			1 429	22
<b>Celkem</b>			<b>1 666</b>	<b>3 641</b>


tis. Kč	30. 6. 2024		1. 1. - 30. 6. 2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
AP TRUST, a.s.		-	3 341	
Ing. Petr Šikoš		-	90	
RS Butov s.r.o.		940	-	
<b>Celkem</b>		<b>940</b>	<b>3 431</b>	

## 8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

V uvedeném období nedošlo k žádným dalším skutečnostem ovlivňující hospodaření Fondu

## 9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2024 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

-  PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s., IČO: 263 36 588 (9,99 % podíl) je společností s podnikatelskou činností výroba, obchod a služby založená za účelem provozování golfového hřiště v okolí obce Dýšiny. Součástí areálu golfového hřiště jsou apartmány a restaurace pro hosty.

# Číselné údaje

## A. MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

### INFORMACE O IAS

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. 12. 2023 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

- ▲ Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2023, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2023, a sestaveno dle IFRS,
- ▲ Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu, Přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2022.

# Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2024

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



## Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci k 30.6.2024

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva		281 187	307 123
Investiční majetek	11	275 757	301 693
Investice do společností	12	5 430	5 430
Krátkodobá aktiva		264 678	339 577
Majetek určený k prodeji	13	197 713	171 579
Daňové pohledávky	14	682	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15	23 616	128 843
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	42 571	39 148
Časové rozlišení aktiv	15	96	7
Aktiva celkem		545 865	646 700

### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	17	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období		0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		239 758	239 758
Vlastní kapitál celkem		243 758	243 758
Ostatní dlouhodobé závazky	19	2 380	2 370
Odložený daňový závazek	18	19 694	19 535
Dlouhodobé závazky		22 074	21 905
Daňové závazky	18	0	4 338
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	19	9 464	7 404
Časové rozlišení pasiv	19	20 924	23 380
Krátkodobé závazky		30 388	35 122
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		249 645	345 915

Vlastní kapitál a závazky celkem	545 865	646 700
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii	68	67

## Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2024	Od 1. 1. 2023
		do 30. 6. 2024	do 30. 6. 2023
Výnosy z investičního majetku	5	14 648	15 898
Výnosy z investic do společností	6	-	-
Správní náklady	7	-11 814	-12 309
Čistý provozní výsledek hospodaření		2 834	3 589
Ostatní provozní náklady	8	-753	-792
Provozní výsledek hospodaření		2 081	2 797
Finanční výnosy	9	1 828	1 096
Finanční náklady	9	-19	-330
Finanční výsledek hospodaření		1 809	766
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		3 890	3 563
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	10	0	0
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	10	-160	-83
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		3 730	3 480
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		0	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		3 730	3 480

## Zkrácený mezitimní přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

	tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>		<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>239 758</b>	<b>243 758</b>
Zisk/ztráta za období		-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu		-	-	-	-
Výplata podílů na zisku		-	-	-	-
Korekce		-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2023</b>		<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>239 758</b>	<b>243 758</b>

## Zkrácený mezitimní přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

	tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>		<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>239 758</b>	<b>243 758</b>
Zisk/ztráta za období		-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu		-	-	-	-
Výplata podílů na zisku		-	-	-	-
Korekce		-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2023</b>		<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>239 758</b>	<b>243 758</b>

## Zkrácený mezitímní přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

	tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>		<b>269 976</b>
Zisk/ztráta za období		3 480
Odkup investičních akcií		-37 347
<b>Zůstatek k 30. 6. 2023</b>		<b>236 109</b>

## Zkrácený mezitímní přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

	tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2024</b>		<b>345 915</b>
Zisk/ztráta za období		3 730
Odkup investičních akcií		-100 000
<b>Zůstatek k 30. 6. 2024</b>		<b>249 645</b>

## Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	Od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		3 890	3 563
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty	11,12	0	-6
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-	-
Zisk z prodeje investičního majetku	5	0	-81
Zaokrouhlení			
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku (prodej)	11	25 936	-2 997
Změna stavu investičního majetku (prodej)	13	-26 134	81

Změna stavu ostatních aktiv		105 137	-13 732
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		2 060	-2 955
Změna stavu ostatních závazků		-6 794	18 791
Zaplacená daň z příjmů	14	-682	-1 154
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		103 413	1 510
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	19	10	-105
Zisk z pokračujících činností po zdanění		-100 000	-37 347
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-99 990	-37 452
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	16	3 423	-35 942
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	16	39 148	54 526
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.	16	42 571	18 584

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### (a) Charakteristika společnosti

#### *Vznik a charakteristika fondu*

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

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

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

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

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

#### ***Předmět podnikání investičního fondu je:***

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

#### ***Obchodní firma a sídlo***

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

Štětkova 1638/18, Nusle

140 00 Praha 4

Česká republika

#### ***Základní kapitál***

Základní kapitál fondu ve výši 4 000 000 Kč je tvořen 400 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 30. červnu 2023 splacen v plné výši.

#### ***Ultimátní vlastník fondu***

Ing. Petr Šikoš



Portfolio manažer: Ing. Robert Mocek  
Portfolio manažer: Radim Vitner  
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: 64948242

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

## **2. ÚČETNÍ POSTUPY**

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

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2023 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2024 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2024. Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány ve zkrácené mezitímní účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2024. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2023 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2023.

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

### **(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

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

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



### **(c) Vykazování podle segmentů**

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

### **(d) Funkční měna**

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

### **(e) Okamžik uskutečnění účetního případu**

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

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

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

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

### **(f) Přepočtení cizí měny**

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

### **(g) Rozpoznání výnosů**

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

### **(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění**

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

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

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

### **(i) Investice do společností**

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

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

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

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

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

## **(j) Určení reálné hodnoty**

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

## **(k) Výnosové a nákladové úroky**

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

## **(l) Výnosy z dividend**

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

## **(m) Finanční nástroje a jejich oceňování**

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

### ***i. Peníze a peněžní ekvivalenty***

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladni hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladni hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

### ***ii. Investice do majetkových účastí***

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

### ***iii. Ostatní investice - pohledávky***

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

#### ***iv. Ostatní finanční závazky***

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

#### ***v. Úročené závazky***

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

#### ***vi. Finanční deriváty***

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

#### ***vii. Zápočet finančních aktiv a závazků***

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

#### ***viii. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky***

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

#### **(n) Tvorba rezerv**

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

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

#### **(o) Daň z příjmu**

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

#### **(p) Daň z přidané hodnoty**

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

#### **(q) Odložená daň**

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

**(t) Nové standardy zatím neúčinné k 30. červnu 2024 (zahrnuty 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
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. 2024
Novela IFRS 16 Dopady změn směnných kurzů cizích měn	1. 1. 2024

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

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

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

#### **Významné předpoklady a odhady**

##### ***i. Reálná hodnota investičního majetku***

Úsudky a 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.

##### ***ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku***

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 23.

#### 4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2024 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2024. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku Fondu. Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16.

#### 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

	tis. Kč	30. 6. 2024	30. 6. 2023
Tržby z prodeje služeb		14 675	15 973
Výnosy z prodeje majetku		107	119
Zůstatková cena majetku		-107	-200
Přecenění investičního majetku		-27	6
<b>Celkem</b>		<b>14 648</b>	<b>15 898</b>

#### 6. VÝNOSY Z INVESTIC DO SPOLEČNOSTÍ

	tis. Kč	30. 6. 2024	30. 6. 2023
Přecenění investic do společností		-	-
<b>Celkem</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

#### 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	tis. Kč	30. 6. 2024	30. 6. 2023
Nájemné		260	248
Poradenské služby		273	240
Opravy a údržba		417	679
Správa nemovitostí – mandátní smlouva		7 200	7 200
Náklady na depozitáře		318	317
Náklady na obhospodařování		210	210
Náklady na administraci		417	477
Ostatní náklady		2 719	2 938
<b>Celkem</b>		<b>11 814</b>	<b>12 309</b>

Položka Ostatní náklady je tvořena především náklady na ověřování dokumentace, konzultace, poplatky za služby, poštovné, ostrahu a odvoz odpadu v úhrnu 2 719 tis. Kč (k 30. 6. 2023: 2 938 tis. Kč).

## Odměny klíčového managementu

Správní náklady zahrnují odměny statutárnímu orgánu ve výši 417 tisíc Kč za administraci fondu a 210 tisíc Kč za výkon funkce (k 30. 6. 2023: 477 tis. Kč za administraci fondu a 210 tis. Kč za výkon funkce).

### 8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

	tis. Kč	30. 6. 2024	30. 6. 2023
Daně a poplatky		557	572
Smluvní pokuty a penále		0	0
Odpisy pohledávek		196	220
Ostatní provozní náklady		753	792
<b>Celkem</b>		<b>557</b>	<b>572</b>

### 9. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Finanční výnosy k 30. 6. 2024 zahrnují úroky od bankovních institucí ve výši 1 625 tis. Kč (k 30. 6. 2023: 1 093 tis. Kč) a úroky z poskytnutých půjček a úvěrů ve výši 203 tis. Kč (k 30. 6. 2023: 0 tis. Kč a kurzové zisky ve výši 3 tis. Kč). Finanční náklady k 30. 6. 2024 obsahují ostatní finanční náklady ve výši 19 tis. Kč (k 30. 6. 2023: 273 tis. Kč), které zahrnují zejména bankovní poplatky a zaokrouhlovací rozdíly. Celková hodnota finančních nákladů činí 19 tis. Kč (k 30. 6. 2023: 330 tis. Kč).

### 10. DAŇ Z PŘÍJMU

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

### 11. INVESTIČNÍ MAJETEK

	tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Stav k 1. lednu		301 693	226 417
Přirůstky		740	5 041
Úbytky		-441	0
Dopad změn reálné hodnoty		-101	16 013
Přesun do položky Majetek určený k prodeji		-26 134	54 222
Stav k 30. červen		<b>275 757</b>	<b>301 693</b>

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

K 30. červnu 2024 nejsou zastaveny žádné nemovitosti (k 31.12.2023 nebyly zastaveny žádné nemovitosti).



## 12. INVESTICE DO SPOLEČNOSTÍ

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			30.6.2024	31.12.2023	30.6.2024	Změny	Přecenění	31.12.2023
Plzeňský golf park, a.s.	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej líhu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	ČR	9,99 %	9,99 %	5 430	-	-	5 430
<b>Celkem</b>					5 430	-	-	5 430

## 13. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

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

	tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Stav k 1. lednu		171 579	249 300
Přesun do položky Majetek určený k prodeji		26 134	-53 446
Úbytky		0	-24 276
Stav k 30. červnu		197 713	171 579

## 14. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

K 30. červnu 2024 je záloha na daň z příjmu ve výši 6 946 tis. Kč ponížena o rezervu ve výši 6 326 tis. Kč vykázána jako daňová pohledávka ve výši 620 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 je záloha na daň z příjmu ve výši 1 774 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmu ve výši 6 326 tis. Kč vykázána jako daňový závazek ve výši 4 552 tis. Kč. V rámci daňových pohledávek k 30. 6. 2024 je rovněž vykázána pohledávka z titulu DPH ve výši 62 tis. Kč. K 31.12.2024 fond evidoval závazek z titulu DPH ve výši -214 tis. Kč.

## 15. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

	tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z obchodních vztahů		21 896	20 860
Jiné pohledávky		3	100 762
Dohadné účty aktivní		1 355	6 509
Náklady příštích období		362	713
Zaplacené zálohy		96	7
<b>Celkem</b>		<b>23 712</b>	<b>128 851</b>
<i>Krátkodobé</i>		23 712	128 851
<i>Dlouhodobé</i>		-	-
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>		<b>23 712</b>	<b>128 851</b>

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

## 16. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

	tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty u bank		5 571	29 148
Termínovaný vklad		37 000	10 000
<b>Celkem</b>		<b>42 571</b>	<b>39 148</b>

## 17. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

Od 1. ledna 2015 do 15. prosince 2015 základní kapitál společnosti činil 5 000 tis. Kč a byl rozvržen na 5 ks akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč, když dne 16. prosince 2015 došlo k zápisu změn do obchodního rejstříku a základní kapitál společnosti činí 4 000 tis. Kč a je rozvržen na 400 ks kusových akcií v listinné podobě. K datu 30. června 2024 nedošlo k žádné změně. 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. 2024 byl 5 170 ks akcií v zaknihované podobě. V roce 2024 došlo ke zpětnému odkupu 1 495 ks akcií. Konečný počet investičních akcií k 30. 6. 2024 činí 3 675 ks.

## Fondový kapitál

	V Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál (Kč)		493 403 677	589 673 477
Počet vydaných investičních akcií (ks)		3 675	5 170
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)		400	400
Fondový kapitál investiční části (Kč)		249 645 429	345 915 229
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč):		243 758 248	243 758 248
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)*:		67 930,7289	66 908,1680
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (Kč)*:		609 395,6209	609 395,6209

*\*Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (fondový kapitál na investiční akcii) byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2024, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.*

## Zisk na akciích

	V Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Zisk na neinvestiční akciích (Kč)		0	0
Zisk na investiční akciích (Kč)		1 015	673

## 18. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

	tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Daně a poplatky		0	-214
Daňové pohledávky – zálohy na DPPO		0	-1 774
Rezerva na daň z příjmu		0	6 326
Odložený daňový závazek		19 694	19 535
<b>Celkem</b>		<b>19 694</b>	<b>23 873</b>

	tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Odložený daňový závazek z majetku		3 558	3 393
Odložený daňový závazek z přecenění		16 136	16 142
<b>Celkem</b>		<b>19 694</b>	<b>19 535</b>

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

## 19. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

	tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Závazky z obchodních vztahů		7 671	1 355
Ostatní závazky		66	219
Přijaté zálohy		4 181	7 199
Dohadné účty pasivní		-74	1 000
Výnosy příštích období		20 924	23 380
<b>Celkem</b>		<b>32 768</b>	<b>33 153</b>
Dlouhodobé		2 380	2 370
Krátkodobé		30 388	30 783
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>		<b>32 768</b>	<b>33 153</b>

Výnosy příštích období zahrnují mimořádné výnosy z úplaty za právo stavby (FVE Sulkov), rozložené do let 2023-2055.

## 20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

	tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
AP TRUST, a.s.	237	3 619	93	7 508
Plzeňský Golf Park, a.s.	-	-	8	-
RS Butov s.r.o.	1 429	22	92	-
<b>Celkem</b>	<b>1 666</b>	<b>3 641</b>	<b>193</b>	<b>7 508</b>

	tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
AP TRUST, a.s.	700	6 976	179	7 595
<b>Celkem</b>	<b>700</b>	<b>6 976</b>	<b>179</b>	<b>7 595</b>

## 21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem 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.

### (a) Tržní riziko

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

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

### Riziko koncentrace

#### *Analýza investičních aktiv podle struktury*

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Investiční majetek	50,52 %	46,65 %
Investice do společností	0,99 %	0,84 %
Majetek určený k prodeji	36,22 %	26,53 %
<b>Celkem</b>	<b>87,73 %</b>	<b>74,02 %</b>

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve

kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

#### **(b) Úrokové riziko**

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

#### **© Měnové riziko**

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2023 a 31. prosinci 2022 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

#### **(d) Úvěrové riziko**

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

Fond investuje zejména do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti 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 úvěrovány bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

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

K 30. červnu 2023 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG).

#### **(e) Riziko likvidity**

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

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

## 22. 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.

## 23. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

### Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu. 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nájemné</li> <li>- Očekávaný růst tržního nájemného</li> <li>- Výpadky z nájmu</li> <li>- Míra obsazenosti</li> <li>- Úlevy z nájemného</li> <li>- Diskontní míra</li> <li>- Kapitalizační míra (yield) 7,3 – 9,25 %</li> <li>- Kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu</li> </ul>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nájemné bude vyšší</li> <li>- Očekávaný růst nájemného bude vyšší</li> <li>- Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší</li> <li>- Míra obsazenosti bude vyšší</li> <li>- Diskontní míra bude nižší</li> <li>- Kapitalizační míra (yield) bude nižší</li> </ul> <p>- Cena za m<sup>2</sup> bude vyšší</p>
	Metoda srovnávací představuje vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí (z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Metoda byla použita pro ocenění pozemků.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - cena za m<sup>2</sup> hlavní pozemky a budovy 2 090 – 12 700,- Kč</li> <li>- - cena za m<sup>2</sup> ostatní provozní pozemky a budovy 10 – 5 000,- Kč</li> <li>- Hodnota pozemků je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m<sup>2</sup>, přičemž ceny pozemků se odvíjí dle situace na</li> </ul>	<p>- Cena za m<sup>2</sup> bude vyšší</p>



			realitním trhu a trhu souvisejících služeb.
Majetková účast (Investice do společnosti)	Majetkové ocenění na principu reálných hodnot	-	<p>Reálné hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části</p> <p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cena za m<sup>2</sup> bude vyšší</li> <li>- reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší</li> </ul>

## 24. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

V Praze dne 30. 9. 2023

---

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

## PŘÍLOHA – ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

### Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční části fondu

#### Zkrácený mezitímní Výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2023

##### Aktiva

tis. Kč	30. 6. 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	15	13
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-1	1
Aktiva celkem	243 758	243 758

##### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 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 o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 30. 6. 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: 243 735 tis. Kč) představuje zápůjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato zápůjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato zápůjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

### **Zkrácené mezitímní finanční výkazy investiční části fondu**

#### **Zkrácený mezitímní Výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2023**

##### **Aktiva**

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva	241 031	238 027
Investiční majetek	229 421	226 417
Investice do společností	11 610	11 610
Krátkodobá aktiva	293 417	314 471
Majetek určený k prodeji	249 301	249 301
Daňové pohledávky	1 154	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	24 281	10 575
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18 585	54 525
Časové rozlišení aktiv	96	70
Aktiva celkem	534 448	552 498

##### **Vlastní kapitál a závazky**

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé zápůjčky a úvěry	3 171	3 387
Ostatní dlouhodobé závazky	246 241	246 129
Odložený daňový závazek	20 526	20 442
Dlouhodobé závazky	269 938	269 958
Daňové závazky	70	642
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	6 680	9 634
Časové rozlišení pasiv	21 651	2 288

Krátkodobé závazky	28 401	12 564
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	236 109	269 976
Vlastní kapitál a závazky celkem	534 448	552 498

## Výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
Výnosy z investičního majetku	15 898	24 318
Výnosy z investic do společností	-	-
Správní náklady	-12 309	-10 590
Čistý provozní výsledek hospodaření	3 589	13 728
Ostatní provozní výnosy	-	-
Ostatní provozní náklady	-792	-898
Provozní výsledek hospodaření	2 797	12 830
Finanční výnosy	1 096	306
Finanční náklady	-330	-266
Finanční výsledek hospodaření	766	40
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	3 563	12 870
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	0	-1 021
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-83	677
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	3 480	12 526
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	3 480	12 526