

Výroční zpráva

od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

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


Obsah

Čestné prohlášení	1
Informace pro akcionáře	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	16
Profil Fondu	22
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017.....	30
Zpráva o vztazích	
Zpráva nezávislého auditora	


Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti FOCUS INVEST, investiční společnost s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Emitent“ nebo „Fond“) za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 29. března 2018



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s. Zastoupený AMISTA
investiční společnost, a.s., statutární ředitel Bc.
Michal Bíman, pověřený zmocněnec



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s. Zastoupený AMISTA
investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

1 ORGÁNY FONDU A SKUPINY, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy. Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií společnosti spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období statutární ředitel Fondu, a to nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období. Valnou hromadu svolává statutární ředitel písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům vedeným v seznamu akcionářů na adresu jejich sídla nebo bydliště, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři společnosti sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanoveních § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabudou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 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 společností, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud tyto stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

Působnost valné hromady

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně společnosti,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech či jiný obecně závazný právní předpis nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel: AMISTA investiční společnost, a.s. (od 8. 12. 2015)
IČO: 274 37 558
Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Petr Janoušek
Narozen 22. února 1973
Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno

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.

Při výkonu funkce zastupuje: Bc. Michal Bíman, pověřený zmocněnec

Svou profesní dráhu započal v roce 1998 ve společnosti ŠKODA a.s., kde od roku 2000 zastával pozici ředitele kanceláře představenstva a generálního ředitele a od roku 2001 pozici ředitele úseku Správa kapitálových účastí a provoz. Od roku 2003 je generálním ředitelem společnosti AP TRUST a.s., kde zajišťuje komplexní chod společnosti zabývající se správou nemovitostí, provozování administrativních a průmyslových areálů.

AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také jen „AMISTA“) vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 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).

Společnost AMISTA vykonává svou činnost ve smyslu ust. § 9 Zákona jako individuální statutární orgán Fondu, který je současně obhospodařovatelem Fondu.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

Za Fond jedná vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Zmocněnci mohou zastupovat zmocnitele pouze společně.

Statutární ředitel svým rozhodnutím ze dne 28. 12. 2015 zřídil výbor pro audit. Statutární ředitel nezřídil žádný další poradní orgán, výbor či komisi.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady: **Ing. Petr Šikoš** (od 8. 12. 2015)
narozen: 29. 5. 1967
vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor finance. V minulosti pracoval jako úvěrový specialista, byl činný jako konkurzní správce, poskytuje odborné poradenství v oblasti správy majetku, investování a restrukturalizace firem. V období 2011 – 2014 zastával funkci člena představenstva Fondu.

Člen správní rady: **Ing. Alice Šikošová** (od 8. 12. 2015)
narozena: 24. 7. 1971
vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor finance a účetnictví. V minulosti pracovala v marketingovém oddělení Burzy cenných papírů Praha. Je členkou dozorčí rady společnosti AP TRUST a.s., zabývající se správou nemovitostí a provozováním administrativních a průmyslových areálů. V současnosti řídí Nadaci české bijáky, jejímž posláním je digitální restaurování významných děl české kinematografie.

Člen správní rady: **Ing. Kamil Marvánek** (od 8. 12. 2015)
narozen: 21. 3. 1962
vzdělání: vysokoškolské

Jako obchodní ředitel společnosti AP TRUST a.s. se mimo jiné zabývá restrukturalizací kapitálových účastí a přípravou investic a developerských projektů. Působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se správou nemovitostí, vyhledáváním investičních příležitostí, nákupem a správou pohledávek a ekonomickým a finančním poradenstvím.

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

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

Správní 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 správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně dvakrát za rok. V případě, že správní 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 správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Funkční období vyplývá ze zápisu v obchodním rejstříku a stanovách společnosti. Členové správní rady ani zmocněnci nemají uzavřeny pracovní ani jiné smlouvy s fondem.

Výbor pro audit

Předseda výboru pro audit: Ing. Vít Vařeka (od 4. ledna 2016)
narozen: 14. 1. 1963

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

Člen výboru pro audit: Ing. Michal Bečvář (od 1. ledna 2016)
narozen: 17. 1. 1980

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

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (od 1. května 2016)
narozen: 22. 2. 1973

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 4. ledna 2016 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 § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. 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 rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

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

SPOLEČNOSTI, V NICHŽ BYLY ČLENOVÉ FONDU ČLENY SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Bc. Michal Bíman

Název subjektu:	WING SERVICE s.r.o.	IČO:	01707949
Spisová značka:	C 210629 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	23. května 2013
Funkce:	jednatel		

Název subjektu:	AP TRUST a.s.	IČO:	26773180
Spisová značka:	B 8179 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	2. dubna 2003
Funkce:	předseda představenstva		

Název subjektu:	GPP Marketing, s.r.o.	IČO:	27119882
Spisová značka:	C 29315 vedená u Krajského soudu v Plzni	Den zápisu:	22. ledna 2004
Funkce:	jednatel		

PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. je společníkem v GPP Marketing, s.r.o.

Název subjektu:	CAUTOR PROJECTS & ADVISING a.s.	IČO:	27146171
Spisová značka:	B 9312 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	4. května 2004
Funkce:	člen správní rady		

Název subjektu:	SUNCORE ENERGY a.s.	IČO:	28375106
Spisová značka:	B 14197 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	4. dubna 2008
Funkce:	statutární ředitel		

Název subjektu:	ZV - Nástroje s.r.o.	IČO:	28005678
Spisová značka:	C 33973 vedená u Krajského soudu v Ostravě	Den zápisu:	14. února 2008
Funkce:	předseda dozorčí rady		

AP TRUST, a.s. je společníkem ZV - Nástroje s.r.o.

Název subjektu:	PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	IČO:	26336588
Spisová značka:	B 941 vedená u Krajského soudu v Plzni	Den zápisu:	24. září 2001
Funkce:	předseda představenstva		

Název subjektu:	E - WALLET SERVICES SE	IČO:	04096657
Spisová značka:	H 1593 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	13. května 2015
Funkce:	předseda představenstva		

AP TRUST, a.s. je společníkem E - WALLET SERVICES SE

Název subjektu:	E S B a.s.	IČO:	27260526
Spisová značka:	B 2051 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem	Den zápisu:	10. ledna 2005

Funkce: člen dozorčí rady do roku 2014

Název subjektu: AP Invest s.r.o. Vymazáno 29. června 2015 IČO: 26392593
Spisová značka: C 17368 vedená u Krajského soudu v Plzni Den zápisu: 22. června 2005
Funkce: jednatel

AP TRUST a.s. byl společníkem v AP Invest s.r.o.

Fond byl společníkem do 29. června 2015. Společnost AP Invest s.r.o. zanikla v důsledku fúze sloučením s Fondem jako nástupnickou společností.

Ing. Petr Šikoš:

Název subjektu: Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. IČO: 26481219
Spisová značka: A 45597 vedená u Městského soudu v Praze Den zápisu: 8. října 2001
Funkce: společník

Název subjektu: AP TRUST a.s. IČO: 26773180
Spisová značka: B 8179 vedená u Městského soudu v Praze Den zápisu: 2. dubna 2003
Funkce: člen dozorčí rady

Název subjektu: GOLF & GOLD s.r.o. IČO: 28510534
Spisová značka: C 146867 vedená u Městského soudu v Praze Den zápisu: 23. prosince 2008
Funkce: společník

Název subjektu: NEUTRICS a.s. IČO: 25435795
Spisová značka: B 8278 vedená u Městského soudu v Praze Den zápisu: 26. září 2001
Funkce: jediný akcionář

Název subjektu: HT Property s.r.o. IČO: 29019001
Spisová značka: C 160338 vedená u Městského soudu v Praze Den zápisu: 31. prosince 2009
Funkce: jednatel a společník

Název subjektu: PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. IČO: 26336588
Spisová značka: B 941 vedená u Krajského soudu v Plzni Den zápisu: 24. září 2001
Funkce: místopředseda dozorčí rady

Název subjektu: Green24 Holding, a.s. IČO: 03340457
Spisová značka: B 19936 vedená u Městského soudu v Praze Den zápisu: 27. srpna 2014
Funkce: člen dozorčí rady

Ing. Alice Šikošová:

Název subjektu: AP TRUST a.s. IČO: 26773180
Spisová značka: B 8179 vedená u Městského soudu v Praze Den zápisu: 2. dubna 2003

Funkce:	člen dozorčí rady		
Název subjektu:	Casting Centrum s.r.o.	IČO:	26728281
Spisová značka:	C 89966 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	23. října 2002
Funkce:	společník		
Název subjektu:	PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	IČO:	26336588
Spisová značka:	B 941 vedená u Krajského soudu v Plzni	Den zápisu:	24. září 2001
Funkce:	člen dozorčí rady		
Ing. Kamil Marvánek:			
Název subjektu:	AP TRUST a.s.	IČO:	26773180
Spisová značka:	B 8179 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	2. dubna 2003
Funkce:	člen představenstva		
Název subjektu:	SUNCORE ENERGY a.s.	IČO:	28375106
Spisová značka:	B 14197 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	4. dubna 2008
Funkce:	člen správní rady		
Název subjektu:	Aurex Holding, s.r.o.	IČO:	27088286
Spisová značka:	C 95368 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	6. října 2003
Funkce:	jednatel		
Název subjektu:	PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	IČO:	26336588
Spisová značka:	B 941 vedená u Krajského soudu v Plzni	Den zápisu:	24. září 2001
Funkce:	člen dozorčí rady		
Název subjektu:	RAGUA Invest a.s.	IČO:	06048021
Spisová značka:	B 22443 vedená u Městského soudu v Praze	Den zápisu:	25. dubna 2017
Funkce:	statutární ředitel		
Název subjektu:	ZV - Nástroje s.r.o.	IČO:	28005678
Spisová značka:	C 33973 vedená u Krajského soudu v Ostravě	Den zápisu:	14. února 2008
Funkce:	člen dozorčí rady do roku 2015		

Neexistují žádné informace ke zveřejnění trestných činů apod. členů orgánů fondu za předešlých 5 let.

2 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Mgr. Richard Opolecký

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s. na pozici investiční specialista pro affluent klientelu a u obchodníka s cennými papíry společnosti BH Securities, a.s.

3 OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu jsou odměňováni za svou činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena statutárního a kontrolního orgánu je bezplatný.

Výkon činnosti osob s řídicí pravomocí je bezplatný.

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

Statutární orgán

Statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

Dozorčí orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond nevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

5 ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU, A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Správní rada držela ve svém vlastnictví ke konci účetního období 260 zakladatelských akcií a 65 investičních akcií Fondu.

Žádný člen statutárního orgánu, portfolio manažer ani ostatní vedoucí osoby nevlastnily ke konci účetního období žádné cenné papíry Fondu.

6 ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení Účetní závěrky od 1. ledna 2017. V roce 2016 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a s českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a vymezen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a táž 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 (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2016 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro

ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

7 PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Emitent vydává dva druhy akcií:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 4.000.000,- Kč a je rozdělen na 400 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. 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 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v oddíle II. stanov Emitenta.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. 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 není zařazen do žádného podfondu, ani investiční části Fondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Emitenta, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Emitent prostřednictvím administrátora Emitenta, tj. AMISTA investiční společnost, a.s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

b) investiční akcie – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora a jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a dalšími právními předpisy, a úpravou v oddíle III. stanov Emitenta.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu společnosti, ani neinvestiční části Fondu, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti, ani k neinvestiční části Fondu. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Investiční akcie Emitenta 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.

8 ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb: ve výši 87 tis. Kč bez DPH za ověření (audit) účetní závěrky k 31. 12. 2017, kterou fond sestaví v souladu s Mezinárodními účetními standardy upravenými právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky a vyhotovení zprávy auditora o tomto ověření a za posouzení, zda informace uvedené ve výroční zprávě končící k 31. 12. 2017 nejsou ve významném nesouladu s auditovanou účetní závěrkou a uvedení komentáře ve zprávě auditora.

Auditorem fondu je společnost ACTA Audit s.r.o. IČO: 058 05 198 se sídlem Hvězdoslavova 565/29, PSČ 716 00, Ostrava Radvanice.

9 KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány České národní bance. Rovněž podléhají kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto 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 obhospodařovatele, vztahujících se k fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

10 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Akcie Fondu:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Podíl na základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií: 400 ks
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
ISIN: CZ0008041886
LEI: 315700FRYJX1UQ7RBA98
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 100 ks
Počet akcií vydaných v účetním období: 0
Počet akcií odkoupených v účetním období: 0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 4. 1. 2016

11 OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12 AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích
Právnícké osoby celkem	7,50	7,50
z toho LETENIA, a.s., IČO: 261 73 620	7,50	7,50
Fyzické osoby celkem	92,50	92,50
z toho Ing. Petr Šikoš, dat. nar. 29. 5. 1967	65,00	65,00
Ing. Jan Sýkora, dat. nar. 18. 1. 1972	20,00	20,00
Ing. Milan Bufka, dat. nar. 24. 6. 1969	7,50	7,50

13 VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

14 OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.

15 SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

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

16 ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

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

17 ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu a jeho změn na základě návrhu správní rady.

18 VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí.

19 SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

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

20 PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Emitent nemá žádný program, na jehož základě zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

ČINNOST FONDU V ROCE 2017

V průběhu období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále také „účetní období“) Fond podnikal ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, fond s účinností od 1. 6. 2017 účetně a majetkově oddělil majetek a dluhy ze své investiční činnosti (investiční část) od svého ostatního jmění (neinvestiční část).

Počátkem roku 2017 byly prodány pozemky tvořící břeh Ejpovického jezera v areálu autokempu Diana.

Od města Klatovy byl odkoupen pozemek, na němž částečně stojí objekt čp. 664/II v majetku fondu.

Od září 2017 jsou pronajaty dvě velké haly v průmyslovém areálu v Plzni na Karlově. Haly budou rekonstruovány na průmyslovou výrobu a je plánována jejich rekonstrukce. Rekonstrukce hal je financována z bankovního úvěru, investice bude splácena nájemcem formou zvýšeného nájemného v rámci dlouhodobého pronájmu.

Od podzimu 2017 jsou veřejně nabízeny k prodeji investiční pozemky v území Zeleného trojúhelníku v Plzni na Borech. Na trh byly rovněž uvolněny investiční pozemky v Borské ul. v Plzni u 5. brány areálu Škoda.

Povodí Vltavy, s.p. byly nabídnuty k odkupu vodní plochy k.ú. Klabava a Rokycany za cenu dle znaleckého posudku, realizace prodeje je očekávána v roce 2019.

Podařilo se navýšit příjmy z pronájmu v administrativní budově v Brojově ul. v Plzni, po většinu roku byly kancelářské prostory i parkovací stání plně obsazeny.

Fond kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání neuzavřel žádné významné smlouvy.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2017 vykázaným ziskem před zdaněním ve výši 28 704 tis. Kč. Zisk se oproti minulému účetnímu období snížil o 2 127 tis. Kč. Faktorem bylo především snížení ostatních provozních výnosů ve výši 667 tis. Kč a výnosů z pronájmů nemovitostí o 1 282 tis. Kč při téměř shodné výši správních nákladů 21 987 tis. Kč (předchozí účetní období 22 044 tis. Kč).

Hlavní investice Fondu souvisí s rekonstrukcí haly PKH51 v Plzni na Karlově, kterou loni fond pronajal společnosti Výzkumný a zkušební ústav Plzeň, s.r.o., IČO 477 18 684. Fond se ve smlouvě zavázal k investici do stavebních úprav v rozsahu minimálně 4 450 tis. Kč:

Vyžádané úpravy haly	Cena úpravy (bez DPH)
Výměna oken	794.795,- Kč
Zateplení světlíků	994.380,- Kč
Výměna vrat 2x	203.925,- Kč
Likvidace stávající SDK vestavby	0,- Kč
Vestavba kancelářský prostor (dle projektu)	720.000,-Kč
Demontáž stávajícího otopného systému	0,- Kč
Vnitřní rozvod topení haly, TUV	1.180.000,- Kč
Výměna hlavního rozvaděče	0,- Kč
Nová vodovodní a kanalizační přípojka	100.000,- Kč
Malování stěn	100.000,- Kč
Výměňíková stanice	Investice Plzeňské energetiky a.s.
Náklady na rekolaudaci (projekt + ingeneering)	198.000,- Kč
Požární zabezpečení –hydranty	0,- Kč
Rezerva	158 900,-Kč
Celková cena úprav	4.450 000,- Kč

Ve sledovaném účetním období byla realizována výměna světlíků za 994 380,- Kč. Další práce budou probíhat v roce 2018 a investiční akce by měla být ukončena v červenci 2018. Jednotlivé investice úpravy haly jsou investovány z cizích zdrojů, a to konkrétně z úvěru poskytnutého Volsksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG, pobočka Cheb do výše 7 000 tis. Kč. Investice ve výši 4 450 tis. Kč bude splácena nájemcem ve formě příplatku k nájemnému po dobu deseti let. Celkové náklady na stavební úpravy haly Fond očekává ve výši 5 500 tis. Kč.

CASH FLOW

Čisté zvýšení peněžních prostředků k 31. 12. 2017 bylo ve výši 855 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -24 848 tis. Kč, což představovalo změnu o -1 620 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty je tvořena přeceněním investičního majetku a majetkových účastí Fondu. Tvorba/rozpuštění znehodnocení byla ve výši 950 tis. Kč, tvořená úpravou odložené daně a tvorbou opravných položek a oproti minulému období vzrostla o 810 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 100 tis. Kč, k 31. 12. 2016 byl ve výši 2 181 tis. Kč, což představuje pokles o 2 081 tis. Kč, který byl způsoben především snížením ostatních závazků ve výši -2 879 tis. Kč, zahrnující změny položek ve výkazu o úplném výsledku hospodaření, a to daňových závazků, rezerv, závazků z obchodních vztahů a ostatních pasiv.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti ke konci účetního období vzrostl oproti minulému účetnímu období o 1 408 tis. Kč na hodnotu 755 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota -653 tis. Kč. K tomuto růstu došlo z důvodu změny stavu dlouhodobých finančních závazků. Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období vzrostly oproti minulému účetnímu období o 855 tis. Kč, což představovalo právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů.

STAV MAJETKU

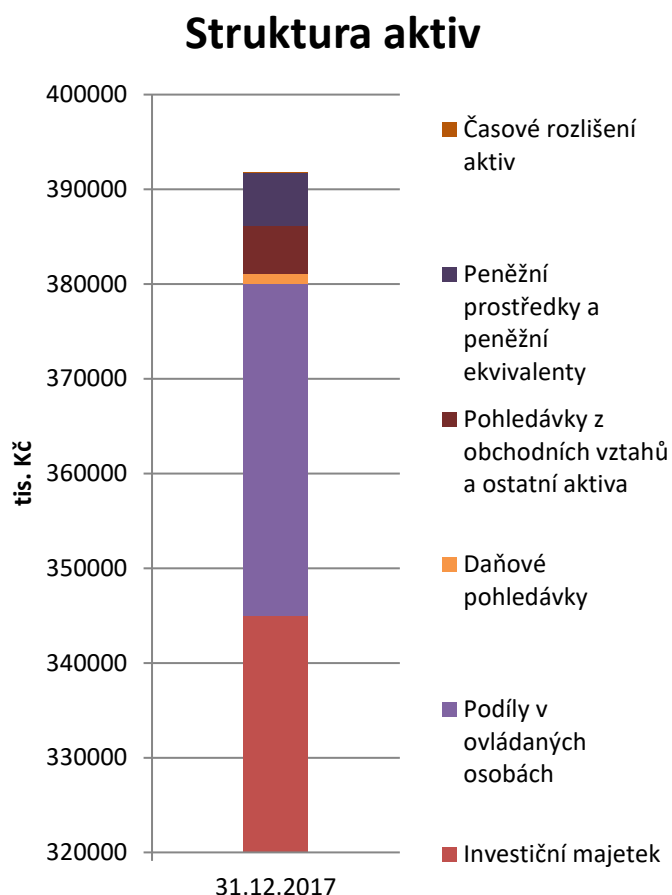
Aktiva fondu se zvýšila oproti minulému účetnímu období o 26 254 tis. Kč. Zvýšení bylo způsobeno především růstem hodnoty dlouhodobého majetku o 28 311 tis. Kč k čemuž přispěl rovněž nárůst oceňovacích rozdílů ve výši 27 055 tis. Kč. Oproti minulému roku meziročně poklesla hodnota držené majetkové účasti pod podstatným vlivem - PLZEŇSKÉHO GOLF PARKU, a. s. o 2 207 tis. Kč. Hodnota dlouhodobého majetku spolu s majetkovou účastí byly oceněny na základě znaleckých posudků. Vlastní kapitál fondu se zvýšil o 8,40 %, k čemuž přispěl růst oceňovacích rozdílů majetku a závazků o 15,24 % a růst nerozděleného zisku z předchozích období o 5,39 %.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření fondu.

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2017 aktiva v celkové výši 391 810 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 26 254 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben především růstem hodnoty investičního majetku. Aktiva byla z 88,06 % tvořena dlouhodobým (investičním) majetkem v hodnotě 345 024 tis. Kč, kde pozemky tvořily 61,15 % dlouhodobého majetku a 53,82 % celkových aktiv ve výši 210 986 tis. Kč nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Křimice, Líně, Vejprnice, Lišice u Dolní Lukavice, Robčice u Štěnovic, Hojsova Stráž, Dýšina, Kyšice, Neuměř, Rokycany, Klabava, Ejpovice, Sedlec u Starého Plzeňce, Valcha, Butov, Klatovy a Vejprnice a budovy a stavby pak tvořily 38,85 % dlouhodobého majetku a 34,19 % celkových aktiv ve výši 134 038 tis. Kč nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Lišice u Dolní Lukavice, Špičák, Líně, Klatovy, Butov, Kyšice a Dýšina. Aktiva byla dále tvořena z 8,92 % podílem v ovládaných osobách (majetkovou účastí pod podstatným vlivem – PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a. s.) ve výši 34 977 tis. Kč, z 1,41 % peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 5 540 tis. Kč, z 1,32 % pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 5 170 tis. Kč, z 0,26 % daňovými pohledávkami ve výši 1 023 tis. Kč a z 0,02 % časovým rozlišením aktiv ve výši 76 tis. Kč.

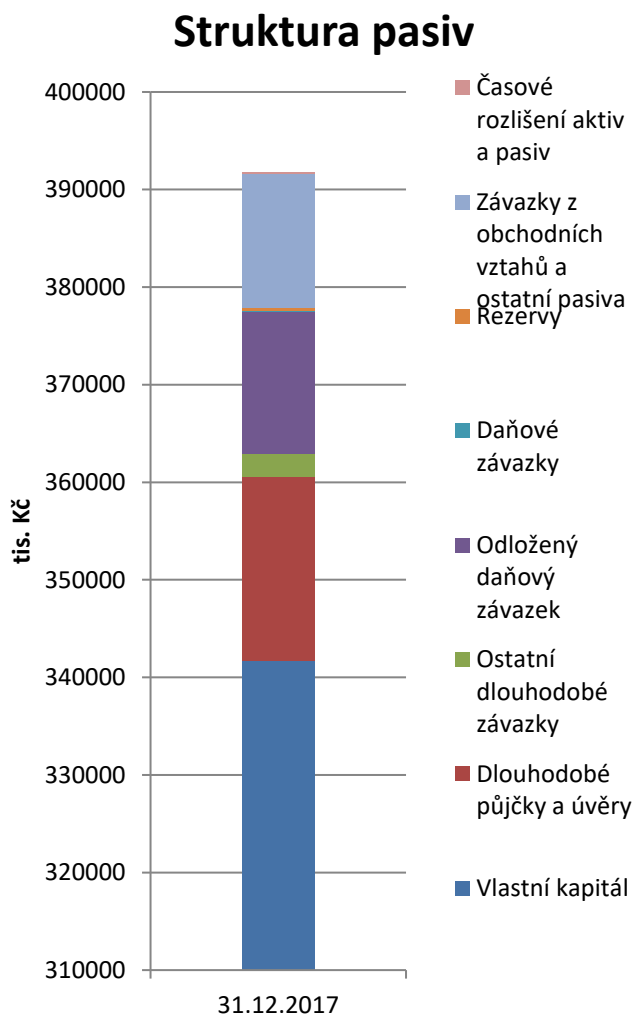
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



PASIVA

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2017 byla ve výši 391 810 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 26 254 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben především růstem dosaženého zisku v roce 2017. Pasiva byla tvořena z 87,21 % vlastním kapitálem ve výši 341 713 tis. Kč zahrnující základní kapitál ve výši 4 000 tis. Kč, ostatní kapitálové fondy ve výši 1 000 tis. Kč, výsledek hospodaření běžného období ve výši 26 473 tis. Kč a nerozdělený zisk z předchozích období ve výši 310 240 tis. Kč. Dále byla pasiva tvořena z 4,81 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 18 864 tis. Kč, z 3,72 % odloženým daňovým závazkem, z 3,51 % závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 13 756 tis. Kč, z 0,59 % ostatními dlouhodobými závazky ve výši 2 305 tis. Kč, z 0,09 % rezervami ve výši 344 tis. Kč, z 0,04 % časovým rozlišením aktiv a pasiv a z 0,02 % daňovými závazky ve výši 83 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



VÝHLED PRO ROK 2018

Investiční Fond bude nadále sledovat trh s investičními nemovitostmi, vyhledávat investiční příležitosti a realizovat zhodnocené nemovitosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře.

Koncem roku 2017 byl vybrán dodavatel nové trafostanice v Brojově ul. v Plzni, výměna je plánována na 1. pololetí roku 2018.

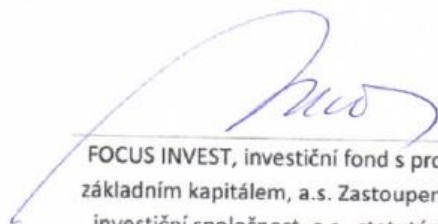
V průmyslovém areálu v Plzni na Karlově je plánováno posílení elektrického příkonu v některých halách na základě požadavků nájemců resp. nových zájemců o pronájem. Dlouhodobým cílem je zvýšení podílu výnosnějších výrobních ploch na úkor skladových.

V prvním čtvrtletí roku 2018 je očekávána realizace prodeje investičních pozemků v Borské ul. v Plzni u 5. brány areálu Škoda. Prodeje jednotlivých bloků investiční pozemky v území Zeleného trojúhelníku v Plzni na Borech jsou očekávány v druhém pololetí.


Část výnosů z prodejů investičních pozemků plánuje fond reinvestovat do segmentu nájemních bytů s očekávanou dlouhodobou výnosností a do revitalizace nemovitostí v průmyslových areálech.

Fond neplánuje žádné další zásadní investice, než které byly uvedeny v podkapitole Hospodaření fondu.

V Praze dne 29. března 2018



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s. Zastoupený AMISTA
investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Bc. Michal Bíman, pověřený zmocněnec



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s. Zastoupený AMISTA
investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Profil Fondu

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU (DLE VÝPISU Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU)

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Štětškova 1638/18

Obec: Praha 4 - Nusle

PSČ: 140 00

Vznik:

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byl založen zakladatelskou listinou ze dne 10. 8. 2011 a zapsán do obchodního rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17610, dne 24. 10. 2011, a sice pod původním názvem Patronus jedenáctý, uzavřený investiční fond, a.s. Fondu bylo uděleno povolení k činnosti ČNB dne 20. 10. 2011 Sp.zn.: Sp2011/1843/571 pod Č.j.: 2011/12383/570, které nabylo právní moci dne 20. 10. 2011. Dne 15. 7. 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. 7. 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.

Identifikační údaje:

IČO: 24175013

LEI: 315700FRYJX1UQ7RBA98

DIČ: CZ24175013

Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 4 000 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 400 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041886

LEI: 315700FRYJX1UQ7RBA98

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 100 ks

Počet akcií vydaných v účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 4. 1. 2016

Čistý obchodní majetek: 341 713 tis. Kč

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

V období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 nedošlo v obchodním rejstříku k žádným změnám.

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

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 27437558

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

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

Mgr. Richard Opolecký

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s. na pozici investiční specialista pro affluent klientelu a u obchodníka s cennými papíry společnosti BH Securities, a.s.

4 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s.**

Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle

IČO: 64948242

Telefon: 955 960 789

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává pro Fond činnost depozitáře od 14. 12. 2011. Dne 15. 7. 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. 11. 2015 byl uzavřen Dodatek ke Smlouvě o výkonu činnosti depozitáře.

5 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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 % 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 investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2017. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu byl ke dni ocenění tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě stanovené na základě znaleckého posudku ve výši 343 821 tis. Kč, jedná se především o pozemky, budovy a stavby v Plzeňském kraji, účastí pod podstatným vlivem ve výši 34 977 tis. Kč (reálná hodnota, stanovena na základě znaleckého posudku), ostatními aktivy ve výši 6 434 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 5 540 tis. Kč. V následující tabulce je uvedeno rozřazení dlouhodobého hmotného majetku podle katastrálního území v celých Kč.

Katastrální území	Pořizovací cena (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Butov	4 662 176	8 802 850
Dýšina	1 452 936	5 265 040
Ejpvovice	4 171 031	14 598 040
Klabava	306 199	8 511 860
Klatovy	956 601	3 881 550
Křimice	578 686	2 478 180
Kyšice	1 218 088	3 440 700
Líně	1 176 148	11 630 864
Lišice u Dolní Lukavice	1 094 958	3 481 161
Neuměř	300 000	493 100
Plzeň	123 795 556	249 458 334
Robčice u Štěnovic	134 008	757 490
Rokycany	1 161 107	16 189 155
Sedlec u Starého Plzece	55 112	2 164 790
Skvrňany	6 002 533	3 134 140
Špičák	1 049 496	1 033 830
Valcha	532 384	6 801 810
Vejprnice	119 952	312 000
Nezařazeno	1 144 546	1 386 571
Celkový součet	149 911 516	343 821 465

Nedokončené investice byly na konci účetního období ve výši 1 202 tis. Kč a spolu s výše uvedeným majetkem tvoří celkovou hodnotu vykazovanou v dlouhodobém hmotném majetku ve výši 345 024 tis. Kč.

Fond měl k 31. 12. 2017 akciový podíl 26,55 % ve společnosti PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s., listinné akcie jsou v úschově u depozitáře Fondu. Ocenění majetkové účasti proběhlo k 31. 12. 2017 na základě znaleckého posudku zpracovaného Ing. Ottou Šmídou, znalcem v oboru ekonomika, specializací v ocenění nehmotných aktiv a práv a tržní odhady podniků, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem číslo Spr. 2273/97.

Výpočet hodnoty akcií dle zadání objednatele (v Kč)

Jmenovitá hodnota	Počet (ks)	Zjištěná hodnota za 1 ks	Zjištěná hodnota celkem	Redukovaná hodnota celkem
62 000	153	54 068,6356	8 272 501,25	7 031 626,07
100 000	377	87 207,4768	32 877 218,77	27 945 635,96
Celkem	x	x	41 149 720,02	34 977 262,03

10 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

11 INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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

V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12 INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13 FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2017	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Fondový kapitál (Kč):	-	315 240 444	285 290 286
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	-	400	400
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks):	-	100	100
Fondový kapitál na akcii (Kč):	-	630 480,8888	570 580,5712
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	400	-	-
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	253 765 476	-	-
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	634 413,6909	-	-
Počet vydaných investičních akcií (ks)	100	-	-
Fondový kapitál investiční části (Kč)	87 947 444	-	-
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	879 474,4438	-	-

K účetnímu a majetkovému oddělení fondového kapitálu došlo na základě zákonných požadavků (zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech § 164) k 1. 6. 2017.

14 INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

S účinností k 30. 3. 2017 byla změněna adresa internetových stránek určených pro účely zveřejňování informací akcionářům Fondu. Dále došlo ke změně frekvence stanovení hodnoty fondového kapitálu a aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletí na pololetí. S odloženou účinností k 1. 6. 2017 došlo k oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění. Došlo také ke změně auditora.

S účinností od 1. 1. 2018 došlo k přesunu veškerých nákladů z neinvestiční části na investiční část.

15 INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této Výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

S účinností od 1. 1. 2018 došlo ke změně statutu a k přesunu veškerých nákladů z neinvestiční části na investiční část.

Odvolací soud rozhodl 20. února 2018 v neprospěch Fondu, jako žalovanému a přiznal částku 344 010,- Kč s příslušenstvím žalobci fyzické osobě.

16 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond v průběhu účetního období nenabyl žádné vlastní akcie a vlastní podíly.

17 ZPŮSOB POUŽITÍ ZISKU

Hospodářský výsledek z investiční činnosti Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění investiční činnosti Fondu. Výnosy z investičního majetku Fondu se použijí ke krytí nákladů na investiční činnost Fondu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo Statut jinak. Pokud hospodaření Fondu s investičním majetkem za účetní období skončí ziskem (přebytek výnosů z investiční činnosti Fondu nad náklady z investiční činnosti Fondu), nemusí být zisk použit k výplatě podílu na zisku, ale může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení majetku Fondu a ke zvýšení hodnoty investičních akcií.

Pokud hospodaření s investičním majetkem Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů na investiční činnost Fondu nad výnosy z investiční činnosti Fondu), bude vzniklá ztráta hrazena ze zdrojů z investiční činnosti Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z investiční činnosti Fondu z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu v případě, že byl vytvořen.

V souladu s ustanovením odst. 9.3 Statutu může valná hromada Fondu rozhodnout o tom, že investorům Fondu bude vyplacen podíl na zisku, a to v souladu se stanovami, Zákonem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Souhrn dividend vyplacených k investičním akciím za příslušné účetní období nesmí být vyšší než je hospodářský výsledek z investiční činnosti Fondu za příslušné účetní období po odečtení prostředků převáděných do rezervního fondu investiční části, je-li zřízen, a neuhrazených ztrát investiční části minulých let a po přičtení nerozděleného zisku investiční části minulých let a fondů vytvořených ze zisku investiční části, které Fond může použít dle svého volného uvážení.

Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z investičního majetku Fondu, náleží do působnosti valné hromady Fondu, a to dle pravidel uvedených v odst. 9.3 Statutu.

Valná hromada Fondu schvaluje účetní závěrku a hospodářský výsledek investiční části Fondu.

Hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy a náklady na zajištění činnosti Fondu, a to bez zahrnutí výsledku hospodaření investiční části Fondu.

Výnosy neinvestiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů neinvestiční části Fondu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo Statut jinak. Pokud hospodaření neinvestiční části Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů nad výnosy), bude vzniklá ztráta neinvestiční části hrazena ze zdrojů neinvestiční části Fondu. Ke krytí ztráty neinvestiční části Fondu se přednostně použije nerozdělený zisk neinvestiční části Fondu z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen. Ke krytí ztráty neinvestiční části Fondu nelze použít zisk investiční části Fondu.

V souladu s ustanovením odstavce 9.3 Statutu může valná hromada Fondu rozhodnout o tom, že akcionářům Fondu bude vyplacen podíl na zisku neinvestiční části Fondu, a to v souladu se stanovami, Zákonem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Souhrn dividend vyplacených k zakladatelským akciím Fondu za příslušné účetní období nesmí být vyšší než je hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu za příslušné účetní období po odečtení prostředků převáděných do rezervního fondu neinvestiční části Fondu, je-li zřízen, a neuhrazených ztrát minulých let neinvestiční části Fondu a po přičtení nerozděleného zisku minulých let neinvestiční části Fondu a fondů neinvestiční části vytvořených ze zisku neinvestiční části Fondu, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond není oprávněn rozdělit zisk nebo jiné vlastní zdroje neinvestiční části Fondu mezi akcionáře, je-li fondový kapitál neinvestiční části Fondu zjištěný z řádné nebo mimořádné účetní závěrky, nebo by v důsledku rozdělení zisku byl nižší než zapisovaný základní kapitál Fondu, zvýšený o upsanou hodnotu nových zakladatelských akcií Fondu, pokud byly upsány zakladatelské akcie na zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu a nový zapisovaný základní kapitál nebyl ke dni sestavení řádné nebo mimořádné účetní závěrky zapsán v obchodním rejstříku, a dále tu část rezervního fondu neinvestiční části Fondu, kterou podle zákona nebo stanov nesmí Fond použít k plnění akcionářům. Podíl na zisku neinvestiční části Fondu nelze vyplatit z prostředků tvořících zapisovaný základní kapitál Fondu.

Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z neinvestičního majetku Fondu, náleží do působnosti valné hromady Fondu, a to podle pravidel uvedených v odst. 9.3 Statutu.

Se zakladatelskou akcií Fondu a s investiční akcií vydanou k Fondu je spojeno právo na podíl na zisku jen z hospodaření Fondu bez zahrnutí výsledku hospodaření investiční části Fondu, který valná hromada Fondu schválila k rozdělení. Tento podíl na zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k zapisovanému základnímu kapitálu Fondu. Akcionář, který vlastní zakladatelské akcie Fondu, nemá právo na podíl na zisku, jakož i právo na výplatu zálohy podílu na zisku, k zakladatelským akciím Fondu vydaným v souvislosti se zvýšením zapisovaného základního kapitálu společnosti, a to za rok, v němž byl zapisovaný základní kapitál Fondu takto zvýšen.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 a § 405 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku.

18 VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Fond byl žalován fyzickou osobou, která uplatňovala pohledávku ve výši 344 010,- Kč, v tomto sporu soud při odvolání Fondu rozhodl v neprospěch Fondu. Fond vymáhá své pohledávky v exekučním řízení od tří fyzických osob v souhrnné výši 365 754,63,- Kč (jedna z pohledávek ve výši 150 125,43,- Kč byla z důvodu vyhlášení konkurzu fyzické osoby přihlášena do insolvenčního řízení) a jedné právnické osoby ve výši 60 761,- Kč. Žádné aktivní spory (kde je Fond žalobcem) nejsou.

19 KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. 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.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2017

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

Obsah

Výkaz o finanční situaci	1
Výkaz o úplném výsledku hospodaření	2
Přehled o změnách vlastního kapitálu	3
Přehled o změnách vlastního kapitálu	3
Výkaz o peněžních tocích za období 2017 a 2016	4
1. Všeobecné informace	5
2. Účetní postupy	7
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	15
4. Vysvětlení přechodu na IFRS ve znění přijatém EU	17
5. Výnosy z investičního majetku	18
6. Správní náklady	18
7. Ostatní provozní výnosy	18
8. Ostatní provozní náklady	18
9. Finanční výnosy	19
10. Finanční náklady	19
11. Daň z příjmu	19
12. Investiční majetek	20
13. Podíly v ovládaných osobách	20
14. Daňové pohledávky	20
15. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	21
16. Peníze a peněžní ekvivalenty	21
17. Základní kapitál	21
18. Půjčky a úvěry	22
19. Daňové závazky, splatné a odložené	22
20. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	23
21. Transakce se spřízněnými osobami	23
22. Finanční nástroje – řízení rizik	23
23. Klasifikace finančních nástrojů	28
24. Reálná hodnota aktiv a závazků	29
25. Následné události	31

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

k 31. 12. 2017

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Dlouhodobá aktiva		380 001	353 897	330 679
Investiční majetek	12	345 024	316 713	330 396
Podíly v ovládaných osobách	13	34 977	37 184	283
Krátkodobá aktiva		11 808	11 659	9 733
Daňové pohledávky	14	1 023	493	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15	5 170	6 395	6 496
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	5 540	4 685	3 157
Časové rozlišení aktiv	15	76	85	80
Aktiva celkem		391 810	365 556	340 412

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2017	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	17	4 000	4 000	4 000
Ostatní nedělitelné fondy		0	500	500
Ostatní kapitálové fondy		1 000	1 000	1 000
Výsledek hospodaření běžného období		26 473	29 950	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		310 240	279 790	279 790
Vlastní kapitál celkem		341 713	315 240	285 290
Dlouhodobé půjčky a úvěry	18	18 864	18 052	18 580
Ostatní dlouhodobé závazky	20	2 305	2 361	2 486
Odložený daňový závazek	19	14 590	12 685	12 150
Dlouhodobé závazky		35 759	33 098	33 216
Daňové závazky	19	83	137	2 537
Rezervy		344	-	349
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20	13 756	16 976	18 869
Časové rozlišení aktiv a pasiv	20	155	105	151
Krátkodobé závazky		14 338	17 218	21 906
Vlastní kapitál a závazky celkem		391 810	365 556	340 412

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

za období 2017 a 2016

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017	Za rok od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016
Výnosy z investičního majetku	5	50 632	46 082
Výnosy z podílů v ovládaných osobách		-519	4 442
Správní náklady	6	-21 987	-22 044
Čistý provozní výsledek hospodaření		28 126	28 480
Ostatní provozní výnosy	7	3 942	4 609
Ostatní provozní náklady	8	-3 117	-2 166
Provozní výsledek hospodaření		28 951	30 923
Finanční výnosy	9	29	103
Finanční náklady	10	-276	-195
Finanční výsledek hospodaření		-247	-92
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		28 704	30 831
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	11	-326	-347
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		-1 905	-534
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		26 473	29 950
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		26 473	29 950

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ZA období od 1. 1. 2016 DO 31. 12. 2016

tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek					
k 1. 1. 2016	4 000	500	1 000	279 790	285 290
Zisk/ztráta za období	-	-	-	29 950	29 950
Zůstatek					
k 31.12.2016	4 000	500	1000	309 740	315 240

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ZA období od 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017

tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek					
k 1. 1. 2017	4 000	500	1 000	309 740	315 240
Zisk/ztráta za období	-	-	-	26 473	26 473
Převody ve vlastním kapitálu	-	-500	-	500	-
Zůstatek					
k 31. 12. 2017	4 000	-	1 000	336 713	341 713

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2017 A 2016

tis. Kč	Poznámka	2017	2016
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		28 704	30 831
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-24 848	-23 228
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		950	140
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	12	-1 256	10
Změna stavu ostatních aktiv		-570	-884
Změna stavu ostatních závazků		-2 879	-4 688
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		100	2 181
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	20	755	-653
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		755	-653
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	16	855	1 528
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	16	4 685	3 157
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	16	5 540	4 685

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 31. prosinci 2017 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

241 75 013

Členové představenstva a správní rady k 31. prosinci 2017

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČ: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 18600

Zastoupení právnické osoby: Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec
Bc. Michal Bíman, pověřený zmocněnec

Správní rada

Předseda správní rady Ing. Petr Šikoš

Členové správní rady Ing. Alice Šikošová

Ing. Kamil Marvánek

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 27437558

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

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

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo

zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

Portfolio manažer: Mgr. Richard Opolecký

Portfolio manažer: Ing. Radek Hub

Depozitář fondu

Obchodní název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle

IČO: 64948242

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

2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. 12. 2017 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. 1. do 31. 12. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. 12. 2016 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je první adopcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1. Tato účetní závěrka je s nekonsolidovaná.

Vzhledem k tomu, že Fond je mateřskou společností, která

- získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,
- je svým investorům zavázána ve svém Statutu, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty, splňuje všechny základní požadavky **Investiční jednotky**, a své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

(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 nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

(d) Funkční měna

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

(e) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto

aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

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

(f) Přepočtení cizí měny

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

(g) Rozpoznání výnosů

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

(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) Finanční nástroje a jejich oceňování

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

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

i. 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.

(m) Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie „finanční závazky v amortizované hodnotě“ (FL.AC) a po obdržení 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.

(n) Úročené závazky

Všechny půjčky 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.

(o) 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 půjčky.

(p) 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.

(q) 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.

(r) 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.

(s) Daň z příjmu

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

(t) Daň z přidané hodnoty

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

(u) Odložená daň

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

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci daně 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 daně 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.

(v) 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.

(w) První přijetí mezinárodních standardů finančního výkaznictví

Tato účetní závěrka sestavována k 31. prosinci 2017 je první auditovanou účetní závěrkou sestavovanou společností v souladu s IFRS.

Účetní politiky uvedené v sekci Účetní postupy byly aplikovány při sestavení výkazů za rok končící 31. prosincem 2017, pro srovnatelné období končící 31. prosincem 2016 a pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici k 1. lednu 2016, toto datum je současně datem přechodu na IFRS.

Při sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici a výkazu zisku a ztráty společnost sestavila výkazy připravené dle Českých účetních předpisů („lokální standardy“), do kterých promítla IFRS úpravy.

Dopady převodu jsou uvedené v poznámce 4. Dopady převodu při sesouhlasení výkazu o peněžních tocích nejsou pro společnost významné a nemění podstatu jeho struktury.

(x) 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.

i. IFRS 9 Finanční nástroje (2014)

(Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nevratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty se za žádných okolností nereklasifikují do výsledku hospodaření.

V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se reklasifikují do výsledku hospodaření při odúčtování.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení používání zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby byly jako zajištěné položky určeny další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Účetní jednotka očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky.

ii. IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

iii. IFRS 16 Leasingy

Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a

- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu. Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele zůstává i po zavedení nového standardu do značné míry neovlivněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován. Účetní jednotka předpokládá, že nový standard nebude mít významný dopad na účetní závěrku.

iv. Roční zdokonalení

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014-2016, jenž zavádí 2 novely 2 standardů spolu s následnými novelizacemi dalších standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později a novelizace IAS 28 Investice do ovládaných a společných podniků je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použijí retrospektivně. Dřívější použití je povoleno. Účetní jednotka využívá reálnou hodnotu pro ocenění společnosti, ve které uplatňuje podstatný vliv, na základě aplikace IAS 28.

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:

(a) Významné úsudky

i. Zahrnutí investičního majetku určeného k obchodování

Úsudky a dohady reálné hodnoty investičního majetku určeného k obchodování 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. Klasifikace fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat. Kritéria, která definují investiční účetní jednotku, jsou následující. Investiční jednotka je účetní jednotka, která:

- a) získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- b) se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- c) oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Fond je nástrojem kolektivního investování a 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 exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován zejména prodejem nemovitostí v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou.

Společnost také dospěla k závěru, že Fond splňuje další charakteristiky investiční jednotky v tom, že

- a) má více než jednu investici,
- b) má více než jednoho investora,
- c) má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky,
- d) má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly

Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.

(b) Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota finančních nástrojů

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

4. VYSVĚTLENÍ PŘECHODU NA IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EU

Účetní metody popsané v předchozí kapitole byly použity pro sestavování účetní závěrky za období končící 31. prosince 2017, srovnatelné informace uvedené v této účetní závěrce za období končící 31. prosince 2016 a při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS k 1. lednu 2016, tj. k datu přechodu Fondu na IFRS.

Fond při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS upravil dříve vykazované částky v účetních výkazech, které byly sestaveny v souladu s účetní legislativou České republiky platnou pro finanční instituce (české účetní standardy, dále „ČÚS“).

V souladu s IFRS 1 Fond zpětně nepřehodnocoval účetní odhady učiněné při sestavování účetní závěrky dle ČÚS s výjimkou případů, kdy to bylo nezbytné s ohledem na odlišný přístup IFRS a ČÚS.

Následuje vyčíslení, jaký dopad měl přechod z ČÚS na IFRS na finanční situaci a finanční výsledky Fondu a nejvýznamnějších reklasifikací.

- *Oceňovací rozdíly vyplývající z přecenění majetku a závazků*

Oceňovací rozdíly majetku a závazků jsou dle ČÚS vykazovány ve vlastním kapitálu jako samostatná položka Oceňovací rozdíly. Dle IFRS je meziroční změna v ocenění vykazována ve výkazu o úplném výsledku hospodaření u souvisejících položek. Jedná se o přecenění investičního majetku a s tím související odloženou daní.

V roce 2016 byl z titulu přecenění investičního majetku vykázán ve výkazu o úplném výsledku hospodaření výnos ve výši 23 228 tis. Kč. Obdobně tomu tak bylo u odložené daně (náklad ve výši 768 tis. Kč)

K 1. lednu 2016 byl zůstatek oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu včetně efektu odložené daně ve výši 131 526 tis. Kč vykázán v rámci nerozděleného zisku.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2017	2016
Tržby z prodeje služeb	23 577	24 859
Přecenění investičního majetku	27 055	21 222
Celkem	50 632	46 082

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Nájemné	611	593
Náklady na depozitáře	270	250
Náklady na obhospodařování	840	868
Poradenské služby	777	668
Opravy a údržba	135	397
Ostatní náklady	19 354	19 268
Celkem	21 987	22 044

NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2017	2016
Účetní a daňové poradenství	690	581
Audit	87	87
Celkem	777	668

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Ostatní provozní výnosy	3 942	4 609
Celkem	3 942	4 609

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Daně a poplatky	1 404	1 372
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) opravných položek	1 294	140
Smluvní pokuty a penále	4	63
Odpisy	4	84
Ostatní provozní náklady	411	507
Celkem	3 117	2 167

9. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Smluvní pokuty a úroky	17	98
Ostatní finanční výnosy	12	5
Celkem	29	103

10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Nákladové úroky	167	166
Ostatní finanční náklady	110	28
Celkem	277	195

11. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. K datu účetní závěrky Fond nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší 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	2017	2016
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	-326	-347
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-1 905	-534
Celkem	-2 231	-881

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2017	2016
Zisk před zdaněním dle IFRS	28 704	30 831
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-24 849	-23 228
Zisk před zdaněním dle CAS	3 855	7 603
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	1 006	-492
Položky snižující základ daně	-	113
Rozdíl daňových a účetních odpisů	-752	-1 008
Daňový základ	4 109	5 990
Daň vypočtena při použití platné sazby 5%	205	300
Zúčtování dohady DP minulých období	121	47
Splatná daň z příjmů	326	347
Efektivní sazba daně	5,3%	3,9%

12. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2017	2016
Stav k 1. lednu	316 713	330 396
Přírůstky	1 391	1 028
Úbytky	-135	-35 934
Dopad změn reálné hodnoty	27 055	21 222
Stav k 31. prosinci	345 023	316 713

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 11 071 tis. Kč k 31. prosinci 2017. K 31. prosinci 2016 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 10 605 tis. Kč.

13. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2017	2016	2017	Změny	Přecenění	2016
Plzeňský golf park, a.s.	Organizování sportovních soutěží	Česká republika	26,65%	26,65%	34 977	-	2 207	37 184
Celkem					34 977	-	2 207	37 184

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

14. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2017 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 1 349 tis. Kč ponížené o rezervu ve výši 326 tis. Kč, k 31. prosinci 2016 byla pohledávka na daň z příjmu ve výši 818 tis. Kč, ponížená o rezervu na daň z příjmů ve výši 325 tis. Kč.

15. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Pohledávky z obchodních vztahů	725	2 080
Jiné pohledávky	62	79
Dohadné účty aktivní	3 956	3 980
Náklady příštích období	76	85
Zaplacené zálohy	426	256
Celkem	5 245	6 480
<i>Krátkodobé</i>	5 245	6 480
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	5 245	6 480

16. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Běžné účty u bank	5 502	4 685
Celkem	5 502	4 685

17. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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 a 100 ks kusových akcií v zaknihované podobě, tzv. investiční akcie. V roce 2017 ani v roce 2016 nedošlo k žádné změně.

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.

Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Fondový kapitál	341 712 921	315 240 444	285 290 286
Počet vydaných akcií	500	500	500
Fondový kapitál na 1 akcii	683 425,84	630 480,89	570 580,57

18. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2017	31.12.2016
Bankovní úvěry	646	-
Půjčky od nebankovních subjektů	18 218	18 052
Celkem	18 864	18 052
<i>Dlouhodobé</i>	<i>18 864</i>	<i>18 052</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Celkem	18 864	18 052

K 31. prosinci 2017 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka od spřízněné strany 1	36 000	14 293	-	2017	14%DS
Půjčka od spřízněné strany 2	2 900	2 900	-	2019	4,00
Půjčka od spřízněné strany 3	4 000	4 000	900	2018	0,00
Bankovní úvěr	7 000	646	-	2027	3,15%

K 31. prosinci 2016 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka od spřízněné strany 1	36 000	14 293	-	2014	14%DS
Půjčka od spřízněné strany 2	2 900	2 900	-	2014	4,00
Půjčka od spřízněné strany 3	4 000	4 000	900	2016	0,00

Z výše uvedených půjček je zajištěn pouze bankovní úvěr.

19. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
DPH	83	137
Odložený daňový závazek	14 590	12 685
Celkem	14 673	12 821
tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Odložený daňový závazek	5 134	4 612
Odložený daňový závazek z přecenění	9 456	8 073
Celkem	14 590	12 685

20. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Závazky z obchodních vztahů	2 302	5 693
Ostatní závazky ke společníkům	7 400	7 400
Ostatní závazky	-6	2
Přijaté zálohy	5 669	5 711
Dohadné účty pasivní	696	532
Výnosy příštích období	155	105
Celkem	16 216	19 442
<i>Dlouhodobé</i>	<i>2 305</i>	<i>2 362</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>13 911</i>	<i>17 081</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	16 216	19 442

21. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2017		2017	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	-	1 414	776	16 250
Pictish Tower B.V.	-	14 602	-	50
Ing. Petr Šikoš	-	7 400	-	-
HT Property s.r.o.	-	3 616	-	116
Celkem	-	22 732	1 495	20 910

tis. Kč	31. 12. 2016		2016	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	-	5 734	712	15 169
Pictish Tower B.V.	-	14 552	-	50
Ing. Petr Šikoš	-	7 400	-	-
HT Property s.r.o.	-	3 500	-	116
Celkem	-	31 186	712	15 335

22. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

(a) Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Investiční majetek	88,06%	86,64%
Podíly v ovládaných osobách	8,93%	10,17%
Celkem	96,99%	96,81%

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 2017					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5 540	-	-	-	5 540
Celkem	5 540	-	-	-	5 540
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	18 218	646	18 864
Celkem	-	-	18 218	646	18 864
Gap	5 540	-	-18 218	-646	-13 323

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2016					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 685	-	-	-	4 685
Celkem	4 685	-	-	-	4 685
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	18 052	-	18 052
Celkem	-	-	18 052	-	18 052
Gap	4 685	-	-18 052	-	-18 052

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 2017 a 31. prosinci 2016 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

(b) 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.

Analyza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2017	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	345 024	345 024
Podíly v ovládaných osobách	34 977	34 977
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	5 169	5 169
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 540	5 540
Celkem	390 711	390 711

Rating k 31. 12. 2016	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	316 713	316 713
Podíly v ovládaných osobách	37 184	37 184
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	6 395	6 395
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 685	4 685
Celkem	364 997	364 997

K 31. 12. 2017 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.). Dále má společnost zástavu u Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz za úvěr na rekonstrukci haly PKH 51.

tis. Kč	31.12.2017	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	11 071	2,83%
Celkem	11 071	2,83%

tis. Kč	31.12.2016	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	10 605	2,90%
Celkem	10 605	2,90%

(c) 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 2017						
Investiční majetek	-	-	-	-	345 024	345 024
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	34 977	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	5 169	-	-	-	-	5 169
Daňové pohledávky	1 023	-	-	-	-	1 023
Časové rozlišení aktiv	76	-	-	-	-	76
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 540	-	-	-	-	5 540
Celkem	11 808	-	-	-	380 001	391 809
Úvěry a půjčky	1 025	-	17 193	646	-	18 864
Obchodní a ostatní závazky	6 356	-	7 400	-	-	13 756
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 305	-	2 305
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	14 590	14 590
Časové rozlišení pasiv	155	-	-	-	-	155
Daňové závazky	83	-	-	-	-	83
Rezervy	344	-	-	-	-	344
Vlastní kapitál	-	-	-	-	341 173	341 173
Celkem	7 963	-	24 593	2 951	356 303	391 809
Gap	3 845	-	-24 593	-2 951	23 698	-
Kumulativní gap	3 845	3 845	-20 748	-23 698	-	-

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 2016						
Investiční majetek	-	-	-	-	316 713	316 713
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	37 184	37 184
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	6 395	-	-	-	-	6 395
Daňové pohledávky	493	-	-	-	-	493
Časové rozlišení aktiv	85	-	-	-	-	85
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 685	-	-	-	-	4 685
Celkem	11 659	-	-	-	353 897	365 556
Úvěry a půjčky	859	-	17 193	-	-	18 052
Obchodní a ostatní závazky	6 356	-	7 400	-	-	13 756
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 362	-	2 362
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	12 685	12 685
Časové rozlišení pasiv	105	-	-	-	-	105

Daňové závazky	137	-	-	-	-	137
Rezervy	-	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál	-	-	-	-	391 809	391 809
Celkem	7 456	-	24 593	2 362	404 494	438 905
Gap	4 202	-	-24 593	-2 362	-50 597	-
Kumulativní gap	4 202	4 202	-20 391	-22 752	-73 349	

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.

23. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2017					
Investiční majetek	-	-	345 024	-	345 024
Podíly v ovládaných osobách	-	-	34 977	-	34 977
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	5 169	-	-	-	5 169
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5 540	-	-	-	5 540
Půjčky a úvěry	-	18 864	-	-	18 864
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	-	-	13 756	13 756
Celkem	10 710	18 864	380 001	13 756	423 331

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2016					
Investiční majetek	-	-	316 713	-	316 713
Podíly v ovládaných osobách	-	-	37 184	-	37 184
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	6 395	-	-	-	6 395
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 685	-	-	-	4 685
Půjčky a úvěry	-	18 052	-	-	18 052
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	-	-	16 976	16 976
Celkem	11 080	18 052	353 897	16 976	400 005

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

24. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 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 zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjištěný 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 **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

(a) 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 zjištěné. 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 zjištěná. 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.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2017				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	345 024	345 024
Podíly v ovládaných osobách	-	-	34 977	34 977
Půjčky a úvěry	-	-	18 864	18 864
Celkem	-	-	398 865	398 865

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2016				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	316 713	316 713
Podíly v ovládaných osobách	-	-	37 184	37 184
Půjčky a úvěry	-	-	18 052	18 052
Celkem	-	-	371 949	371 949

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí jejich přehled.

(a) 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.

(b) Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31. 12. 2017			
Aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	5 169	5 169	5 169
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 540	5 540	5 540
Závazky			
Obchodní a ostatní závazky	13 756	13 756	13 756


tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31. 12. 2016			
Aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	6 395	6 395	6 395
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 685	4 685	4 685
Závazky			
Obchodní a ostatní závazky	16 976	16 976	16 976

25. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

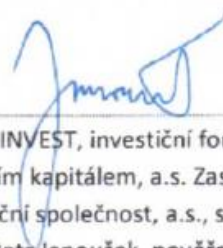
Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Praze dne 29. 3. 2018



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel Bc. Michal Bíman, pověřený zmocněnec



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Zastoupený AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Zpráva o vztazích

1 ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět § 504 a § 2985 občanského zákoníku, týkajícího se obchodního tajemství.

2 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

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

se sídlem Praha 4, Štětškova 1638/18, PSČ 140 00

IČO: 24175013

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

Ovládající osoba

Ing. Petr Šikoš,

nar. 29. 5. 1967, bytem Praha 1, Staré Město, V Kolkovně 910/8, PSČ 110 00

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Ing. Petr Šikoš je ovládající osobou v následujících společnostech:

1. AP TRUST a.s., IČO: 26773180, se sídlem Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4, 65 % podíl na základním kapitálu

Společnost AP TRUST a.s. je ovládající osobou v těchto společnostech:

- 1.1. 100 % podíl na společnosti ZV - Nástroje s.r.o., IČO: 280 05 678, se sídlem Vsetín, Jasenice 2094, PSČ 755 01
 - 1.2. 81 % podíl na společnosti SUNCORE ENERGY a.s., IČO: 28375106, se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00
 - 1.3. 100% podíl na společnosti E - WALLET SERVICES SE, IČO: 04096657, se sídlem Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4
 - 1.4. 100 % podíl na společnosti RS Butov s.r.o., IČO: 06640915, se sídlem se sídlem Brojova 2113/16, 326 00 Plzeň
2. GOLF & GOLD s.r.o., IČO: 28510534, se sídlem Praha 1, Staré Město, Dušní 924/2, PSČ: 110 00
100 % obchodní podíl
 3. HT Property s.r.o., IČO: 29019001, se sídlem Praha 4, Štětškova 1638/18, PSČ: 140 00
100 % obchodní podíl
 4. NEUTRICS a.s., IČO: 25435795, se sídlem Praha 4, Štětškova 1638/18, PSČ: 140 00
100 % akciový podíl

3 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou ze společností ovládanou výše uvedenou ovládající osobou a zaměřuje se především na nákup, prodej a pronájem nemovitého majetku.

4 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím valné hromady. V odůvodněných případech žádá fond o doporučení a posouzení všech investorů fondu k zamýšlené obchodní transakci.

5 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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 A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

V účetním období nebyly uzavřeny žádné nové smlouvy mezi ovládanou a ovládající osobou.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami.

Na základě mandátní smlouvy ze dne 25. 1. 2012 vykonávala společnost AP TRUST a. s. během účetního období správu nemovitého majetku ovládané osoby.

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.

7 POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

V důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou 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 ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ze vztahů mezi propojenými osobami plynou zejména výhody. Mezi tyto výhody lze zařadit:

- možnost přenosu a využívání know-how mezi propojenými osobami
- využívání synergií v rámci skupiny.


Ovládaná osoba nemá žádné 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. Možná rizika z těchto vztahů dále eliminuje dohled ČNB a nastavení vnitřních procesů ovládané osoby ve vztahu k depozitáři a administrátorovi ovládané osoby v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a dalšími souvisejícími předpisy.

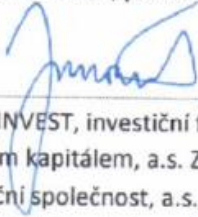
9 PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný. Všechny aktivity byly realizovány v souladu s příslušnými právními předpisy a nebylo jejich účelem zastřít jiný vztah. Uvedené aktivity byly realizovány vždy v úrovni cen obvyklých.

V Praze dne 29. 3. 2018



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s. Zastoupený AMISTA
investiční společnost, a.s., statutární ředitel Bc.
Michal Bíman, pověřený zmocněnec



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s. Zastoupený AMISTA
investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Zpráva nezávislého auditora

Hviezdoslavova 29, 71600 Ostrava,
Tel.: 606314240,

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemce: akcionáři společnosti FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. , se sídlem Štětškova 1638/18, 140 00 PRAHA 4

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2017, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 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 Společnosti 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.

Hodnotu aktiv společnosti představuje zejména investiční majetek a podíl ve společnosti PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Jak je uvedeno v příloze k účetní závěrce, je tento majetek k datu sestavení účetní závěrky přeceňován na reálné hodnoty. Reálná hodnota má významný vliv na stanovení fondového kapitálu na akcii, proto považujeme způsob stanovení reálné hodnoty z hlediska auditu za důležitý.

V rámci auditorských postupů jsme obdrželi znalecké posudky použité při přecenění majetku. Posoudili jsme nezávislost znalce a ověřili oprávnění ke znalecké činnosti v daném oboru. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou dle definice zákona o oceňování majetku. Odsouhlasili jsme hodnotu investičního majetku a investice do dceřiné společnosti na hodnoty stanovené znalcem, posoudili vhodnost použitých metod a prověřili správné promítnutí přecenění do výkazu o úplném výsledku hospodaření Společnosti.

Společnost na základě posouzení požadavků IFRS 10 - Konsolidovaná účetní závěrka vyhodnotila, že je investiční jednotkou. Z tohoto důvodu Společnost nekonsoliduje svou dceřinou společnost, ale vyjadřuje tuto investici v souladu se standardem v reálné hodnotě na základě znaleckého posudku.

V rámci auditorských postupů jsme vyhodnotili adekvátnost posouzení jednotlivých požadavků IFRS 10 a související prezentaci v účetní závěrce.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, 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 statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu 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 statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost 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 statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomnutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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 statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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 statutárního ředitele, správní 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 záležitosti, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní 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.

Ing. Josef Haluza je statutárním auditorem odpovědným za audit, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

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 Společnosti nás dne 30. června 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 24. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli jiné služby.

V Ostravě, dne 26.4.2018

Ověření provedla auditorská společnost:



ACTA Audit s.r.o.
číslo auditorského oprávnění společnosti 568
Hviezdoslavova 29, 71600 Ostrava



Ing. Josef Haluza
číslo auditorského oprávnění auditora 2364