



Konsolidovaná výroční zpráva

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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





OBSAH

Čestné prohlášení	4
Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT	5
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí	20
Profil Fondu a skupiny	29
Zpráva o vztazích	43
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018.....	47
Zpráva auditora.....	90

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

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



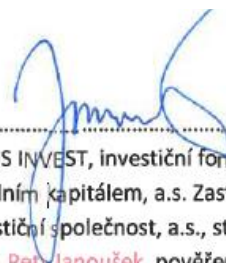
Čestné prohlášení

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 Fondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Praze dne 11. 4. 2019



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 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

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

1.1 VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

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

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle ust. § 511 ZOK 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 těchto stanov
- 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 ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- 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 Fondu jeho 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 společnosti, 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.

1.2 STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 16. 12. 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec	(od 16. 12. 2015)
Zastoupení právnické osoby	Bc. Michal Bíman , pověřený zmocněnec	(od 16. 12. 2015)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

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

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,

- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis
- i) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

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


1.3 SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Předseda správní rady:	Ing. Petr Šikoš narozen: 29. 2. 1967 vzdělání: vysokoškolské	(od 16. 12. 2015)
Člen správní rady:	Ing. Alice Šikošová narozena: 24. 7. 1971 vzdělání: vysokoškolské	(od 16. 12. 2015)
Člen správní rady:	Ing. Kamil Marvánek narozen: 21. 3. 1962 vzdělání: vysokoškolské	(od 16. 12. 2015)

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 dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na

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

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 zpravidla šestkrát 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 orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

1.4 VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Předseda výboru pro audit: Ing. Vít Vařeka (od 29. 12. 2015)
narozen: 14. 1. 1963

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


Člen výboru pro audit: Ing. Michal Bečvář (od 29. 12. 2015)
narozen: 17. 1. 1980

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

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

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

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



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

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

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

1.5 POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

1.6 DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.

Sídlo: Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina

**Velikost majetkové účasti
a hlasovacích práv:** 26,65 %

Statutární orgán - Představenstvo

Předseda	Luděk Keltyčka dat. nar.: 19. února 1975 bytem: Na Husinci 1150, Nové Město, 337 01 Rokycany	(od 19. 12. 2018)
----------	--	-------------------

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

člen	Ing. Martina Tvarůžková dat. nar.: 5. Května 1975 bytem: Zlatá 588, Zruč, 330 08 Zruč-Senec	(od 26. 1. 2016)
------	---	------------------

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

2. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

2.1 OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

2.2 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 IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS 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 IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS 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 vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

3.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN

Řídící osobou Emitenta je obhospodařovatel AMISTA investiční společnost, a.s. - při výkonu funkce ji zastupují Ing. Petr Janoušek a Bc. Michal Bíman. Princip jeho odměňování spočívá ve fixní a variabilní úplatě stanovené na základě smluv o výkonu funkce a smlouvě o administraci takto: odměna za výkon funkce činí 0,05 % ročně z průměrné roční hodnoty celkových investičních a neinvestičních aktiv Fondu s minimální měsíční úplatou ve výši 20 tis. Kč za každý započatý měsíc.

Odměna za administraci činí 0,10 % ročně z průměrné roční hodnoty aktiv Fondu s minimální měsíční úplatou ve výši 50 tis. Kč za každý započatý měsíc, ve kterém administrátor administraci provádí.

3.2 KONTROLNÍ ORGÁN

Předseda správní rady:	Ing. Petr Šikoš narozen: 29. 5. 1967 vzdělání: vysokoškolské	(od 16. 12. 2015)
Člen správní rady:	Ing. Alice Šikošová narozena: 24. 7. 1971 vzdělání: vysokoškolské	(od 16. 12. 2015)
Člen správní rady:	Ing. Kamil Marvánek narozen: 21. 3. 1962 vzdělání: vysokoškolské	(od 16. 12. 2015)

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

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se společnosti, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo tyto stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

Správní rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření.

Členové správní rady od Emitenta nepřijali žádný peněžitý ani žádný nepeněžitý příjem. Správní rada nemá stanoveny principy odměňování a její funkce je bezplatná.

Členové správní rady drželi ve svém vlastnictví celkem 260 zakladatelských akcií a 65 investičních akcií Fondu.

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 PRÁVOMOCÍ

4.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN

Příjmy členů statutárního orgánu: 240 tis. Kč (odměna za výkon funkce) a 600 tis. Kč (odměna na základě smlouvy o administraci).

S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.2 DOZORČÍ ORGÁN

S výkonem funkce nejsou spojena žádná peněžitá a nepeněžitá plnění.

4.3 OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Fond neevidoval 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

Členové správní rady drželi ve svém vlastnictví celkem 260 zakladatelských akcií a 65 investičních akcií Fondu. V majetku členů statutárního orgánu nejsou žádné cenné papíry Fondu.

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

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

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

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

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


7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 4 000 000 Kč a je rozdělen na 400 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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



je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

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

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

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

Evidence investičních akcií

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

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY


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

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

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní 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 AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem.

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

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

10.1 FOND (MATEŘSKÁ SPOLEČNOST)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

- Druh: Zakladatelské akcie**
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Listinná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 400 ks
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.
- Druh: Investiční akcie**
ISIN: CZ0008041886
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 100 ks
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

10.2 DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI:

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	IČ:	Země působení	Podíl na ZK a hlasovacích právech (v %)	Stupeň závislosti
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	Horomyšlická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	26 33 65 88	Česká republika	26,65	Podstatný vliv

Základní kapitál: 177 080 000,- Kč, vlastní kapitál: 138 957 tis. Kč (předběžný výsledek roku 2018).

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPIRŮ

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

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

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

12. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

12.1 FOND (MATEŘSKÁ SPOLEČNOST)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právníkové osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Milan Bufka, dat. nar. 24. 6. 1969	7,50	7,50
LETENIA a.s., IČO: 261 73 620	7,50	7,50
Jan Sýkora, dat. nar. 18. 1. 1972	20,00	20,00
Petr Šikoš, dat. nar. 29. 5. 1967	65,00	65,00

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

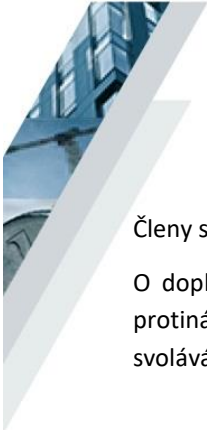
hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

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

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

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



Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis
- i) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- j) na základě návrhu správní rady schvalovat změny statutu společnosti a jednotlivých podfondů

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

Správní rada dále dle stanov Fondu:

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

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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

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

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

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

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

21. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Protože na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

Hospodářský výsledek investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční činnosti Fondu. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.



22. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ:

V Účetním období probíhala následující soudní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny:

Fond byl žalován fyzickou osobou o zaplacení 344 010 Kč s příslušenstvím. Soud prvního stupně žalobci přiznal nárok na zaplacení žalované částky. Proti rozhodnutí soudu prvního stupně bylo podáno odvolání, kterému však nebylo odvolacím soudem vyhověno. Fond uhradil nároky žalobce dle pravomocného rozsudku.

Stejná fyzická osoba opětovně zažalovala fond koncem roku 2018 o zaplacení 207 607,50 Kč s příslušenstvím. Soud vydal platební rozkaz, proti kterému byl podán odpor. Čeká se na nařízení jednání ve věci.

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětкова 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

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

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

Hlavním zdrojem příjmů z pronájmů byl pronájem průmyslových hal v areálu v Plzni na Karlově a pronájem kancelářských prostor v administrativní budově v Plzni, Brojově ul.

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

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

2. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

Níže v tabulce je uveden přehled významných dlouhodobých hmotných aktiv Fondu:

popis	katastrální území	p.č./č.p.	účel
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	pozemek, na kterém stojí administrativní budova; jednotliví nájemci (nájemní smlouvy)
ŠKODA areál Ohrada - nezastavěná parcela p.č. 8570/1	Plzeň	8570/1	pozemek, který je zastavěn halami a budovami bez č.p.; jednotliví nájemci
Plzeň - Karlov - zastavěná plocha p.č. 8490/31	Plzeň	8490/31	pozemek, zastavěn halo v pronájmu
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/1	Plzeň	8490/1	pozemek, manipulační plocha částečně zastavěná a v pronájmu
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/4	Plzeň	8490/4	pozemek, manipulační plocha
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8492/1	Plzeň	8492/1	pozemek, manipulační plocha zastavěná a v pronájmu
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada v úz.plánu p.č. 8455/2	Plzeň	8455/2	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8536/1	Plzeň	8536/1	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8536/2	Plzeň	8536/2	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)
Plzeň - Karlov -ost.plochy-manipulační p.č.8472/2	Plzeň	8472/2	pozemek, manipulační plocha
Líně (Sulkov) - ostatní neplodná p.č.1074/1	Líně	1074/1	pozemek - dlouhodobý pronájem
Plzeň-Valcha -ostatní neplodná – p.č.2350/1	Valcha	2350/1	na využitelné části pozemku plánováno rozšíření obytné zóny
Ejpvovice-vodní plocha -p.č. 295/4 (430 413 m2)	Ejpvovice	295/4	rozvoj rekreačních aktivit
Klabava-ostatní plocha manipulační- p.č. 129/1 (odd i.č. 101441,2,3) 156 617m2	Klabava	129/1	terénní úpravy – rekultivace pozemku pro budoucí komerční využití
Budova Brojova č.p.2113 – VPU1600 na p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	administrativní budova – pronájem kanceláří
Údržbářská dílna - Karlov – PKH1100	Plzeň	8490/9	skladová hala – pronájem více nájemcům
Dvoulodní hala - Karlov - PKH5500	Plzeň	8492/24	skladová hala - pronájem
Butov - budova hlavní	Butov	č.p. 16	rekreační středisko - pro nájem
Trojlodní hala - Karlov - PKH5100	Plzeň	8490/31	výrobní hala - pronájem
Praha, Kavčí hory – bytová jednotka č. 1204/242	Podolí	č.p. 1204	byt - pronájem



K významným nemovitostem Emitent doplňuje:

Celková podlahová plocha bytové jednotky Praha, Kavčí hory – bytová jednotka č. 1204/242 je 101,3 m², dispozice 3 + kk. Byt se nachází na parcele č. 969/9, k bytu náleží lodžie, sklepní kóje a parkovací místo v podzemním parkovišti. Pronájem bytu byl uzavřen v prosinci 2018, užívání je od 1/2019 s cenou 40 tis. Kč/měsíc. Byt se nachází v novostavbě – developerský projekt souboru pěti obytných domů CASTLE VIEW na Kavčích horách s jedinečným výhledem na Prahu, investor Sun Property, a.s., realizace 2017.

K hale PKH1100 na pozemku č. 8490/9 Emitent doplňuje, že jde o zděnou budovu rozdělenou na velkou skladovou halu s kanceláři a 3 místnosti o velikosti 72 – 84 m². Účel skladování, aktuálně jsou zasmluvněni 4 různí nájemci.

K Butov – budova hlavní: v budově se nachází kuchyně, jídelna, bufet, v části budovy je ubytovací kapacita cca. 35 lůžek, v přízemí jsou umístěny sklady a technologie – vodárna, kotelna.

Ejpvické jezero – pozemek p.č. 295/4, vodní plocha v katastrálním území Ejpvice p.č. 295/4 s výměrou 422 tis. m², na kterém je plánován rozvoj rekreačních aktivit na vodní ploše a navazujících pozemcích

Mezi další pro Emitenta významné nemovitosti patří také:

Skládka Sulkov - pozemek p.č. 1074/1, ostatní pl. v katastrálním území Líně na p.č. 1074/1, který je v dlouhodobém pronájmu za účelem provozování fotovoltaické elektrárny;

Rekreační středisko Butov - pozemek st.p.č. 222, zastavěná pl. v katastrálním území Butov, p.č. st. 222, který je zastavěn hlavní budovou areálu č.p. 16 kde jsou v plánu opravy objektu;

Ejpvice, Dýšina - severovýchodní říční tunel v katastrálních územích Ejpvice a Dýšina p.č. 482/6 a 1 213/1, kde bylo bylo zřízeno právo stavby investorovi malé vodní elektrárny k pozemkům v k.ú. Dýšina a Ejpvice navazujícím na tunel; výstavba MVE byla zahájena na konci roku 2018;

Vodní plocha a vodní dílo Klabavské přehrady na LV č. 467 a 312 zahrnující 85 jednotlivých parcelních čísel v majetku Emitenta, kde byl v roce 2018 realizován prodej Povodní Vltavy.

Fond neviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které by mohly ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv.

3. Hlavní investice

Ve sledovaném období Fond koupil bytovou jednotku č. 1204/242 v nově postaveném bytovém domě č.p. 1204 v Praze, k.ú. Podolí za celkovou kupní cenu 17 017 tis. Kč. Majetek byl pořízen za účelem jeho pronájmu.

V Účetním období Fond investoval zejména do rekonstrukce haly PKH51 v průmyslovém areálu v Plzni na Karlově. V hale byla vybudována kancelářská vestavba, vyměněna okna a světlíky, zřízeny nové vodovodní a kanalizační přípojky, osazena výměňková stanice a nový systém vytápění. Rekonstrukce hal je financována z bankovního úvěru, investice je částečně splácena nájemcem haly formou zvýšeného nájemného v rámci dlouhodobého pronájmu.

V průmyslovém areálu na Karlově dále byla zrekonstruována požární nádrž, zrekonstruována část obvodové stěny haly PKH529.

Byla závazně objednána nová trafostanice pro administrativní budovu v Brojově ul. v Plzni s termínem realizace v březnu 2019.

V areálu rekreačního střediska Butov byla u čtyř rekreačních chatek vyměněna elektroinstalace opravena terasa hlavní budovy, která byla v havarijním stavu.

Ve sledovaném účetním období byly realizovány následující prodeje nemovitého majetku:

- prodej pozemků (manipulační plocha) v Borské ul. v Plzni v k.ú. Plzeň
- prodej pozemku (manipulační plocha) v k.ú. Valcha
- prodej pozemků tvořících vodní plochu Klabavské přehrady, k.ú. Rokycany.

Fond dlouhodobě pronajal říční tunel na řece Klabavě a zřídil právo stavby na dobu 30 let k pozemkům v k.ú. Ejpovice navazujícím na říční tunel za účelem vybudování malé vodní elektrárny. Koncem roku 2018 investor zahájil dlouhodobě plánovanou stavbu MVE.

V průběhu sledovaného období zástupci Fondu jednali se zájemci o koupi veřejně nabízených investičních pozemků v území Zeleného trojúhelníku v Plzni na Borech a vyhodnocovali jejich nabídky. Část nabízených pozemků v jižní části území o výměře cca. 4 ha je rezervována konkrétnímu zájemci.

4. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ


Činnost Fondu byla zaměřena na zvýšení efektivity výnosu z nájmu a zároveň získávání solventních a spolehlivých nájemců.

Hlavní investice v účetním období jsou uvedeny v kapitole Hlavní investice.

Při sjednávání nových nájemních vztahů se projevila zvýšená poptávka firem po skladových a výrobních halách, v průmyslovém areálu v Plzni na Karlově se podařilo navýšit obsazenost nemovitostí při současném navýšení ceny pronájmů. V administrativní budově v Plzni, Brojově ul. byla dosažena plná obsazenost kancelářských prostor.

Hlavní investice nad 100 tis. Kč realizované v Účetním období:

Umístění	Popis	Částka
Butov	Úprava terasy, výměna dlažby	359 105 Kč
Karlovy, hala PKH51	Hydroizolace požární nádrže,	100 000 Kč
Karlovy, hala PKH51	Rozvody UT (oběh.čerpadla,top.desky,potrubí), regulace a měření	1 370 000 Kč
Karlovy, hala PKH51	2x Sekční průmyslová vrata, dodávka + montáž	203 925 Kč
Karlovy, hala PKH51	Projektová činnost	181 000 Kč
Karlovy, hala PKH51	Kancelářská vestavba, přípojky vody, kanalizace, zazdívání oken	2 067 517 Kč
Karlovy, hala PKH51	Výměna oken včetně montáže + nová okna	886 289 Kč
Klabava	Úprava příjezdové cesty ke staveništi	380 000 Kč



Fond v Účetním období pořídil nemovitost v Praze na Kavčích Horách, a to bytovou jednotku č. 1204/242 v budově č.p. 1204, která je součástí pozemku parcelní č. 969/9 v katastrálním území Podolí, za kupní cenu 14 797 tis. Kč bez DPH.

Veškeré investice Fondu byly realizovány na území České republiky. Rekonstrukce haly PKH51 v objemu 6,4 mil. Kč je financována z bankovního úvěru Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG, pobočka Cheb, k financování ostatních investic byly použity vlastní zdroje fondu.

Společnosti, v nichž má Fond majetkové účasti, pokračovaly ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovaly tak peněžní prostředky investorů Fondu.

4.1 HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

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

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

Hospodaření investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 115 309 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmů, prodeje a přecenění investičního majetku ve výši 137 656 tis. Kč a správnými náklady ve výši 22 492 tis. Kč. Významným faktorem, který ovlivňoval hospodaření investiční části Fondu v Účetním období, byl prodej nemovitostí tvořící vodní plochu klabavské přehrady v katastrálním území Rokycany.

Hospodaření neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -4 tis. Kč před zdaněním. Ztráta byla tvořena finančními náklady způsobené bankovními poplatky.

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, tj. společnost PLZEŇSKÝ GOLF PARK skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně-6 989 tis. Kč před zdaněním.

4.2 STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 31,48 % (tj. o 123 339 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v hodnotě investičního majetku, na který mělo vliv jeho přecenění.

Portfolio Fondu je financováno z 87,71 % vlastními zdroji, a to zejména hospodářským výsledkem (z 21,37 %) a nezodpovězenými zisky. Ze 4,10 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, ze 4,17 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

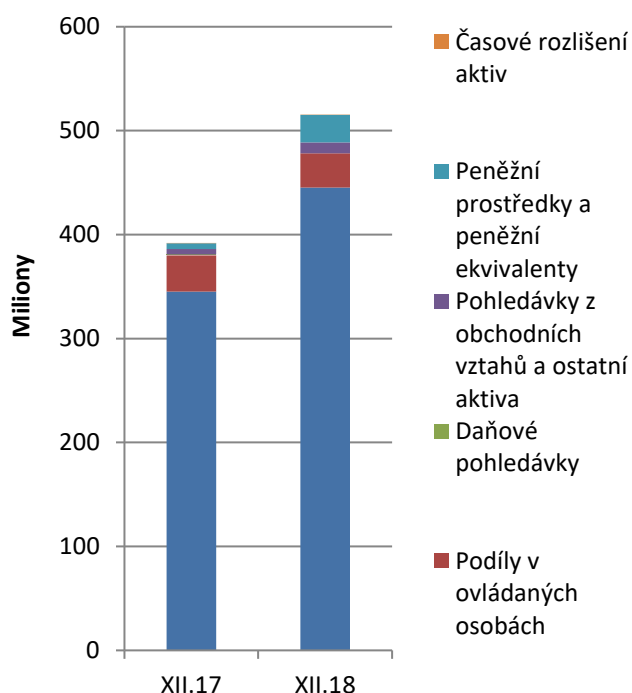
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2018 aktiva v celkové výši 515 114 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 123 339 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben především růstem hodnoty investičního majetku. Aktiva byla z 86,14 % tvořena dlouhodobým (investičním) majetkem v hodnotě 445 273 tis. Kč, kde pozemky tvořily 62,67 % dlouhodobého majetku a 54,17 % celkových aktiv ve výši 279 071 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, Ejpvovice, Sedlec u Starého Plzeňce, Valcha, Butov, Klatovy a Vejprnice a budovy a stavby pak tvořily 35,78 % dlouhodobého majetku a 30,93 % celkových aktiv ve výši 159 330 tis. Kč nacházejících se v katastrálních územích Plzeň,

Lišice u Dolní Lukavice, Špičák, Líně, Klatovy, Butov, Kyšice a Dýšina. Aktiva byla dále tvořena z 6,41 % podílem v ovládaných osobách (majetkovou účastí pod podstatným vlivem – PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a. s.) ve výši 33 028 tis. Kč, z 5,12 % peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 26 363 tis. Kč, z 2,02 % pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 10 405 tis. Kč a časovým rozlišením ve výši 70 tis. Kč.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura aktiv

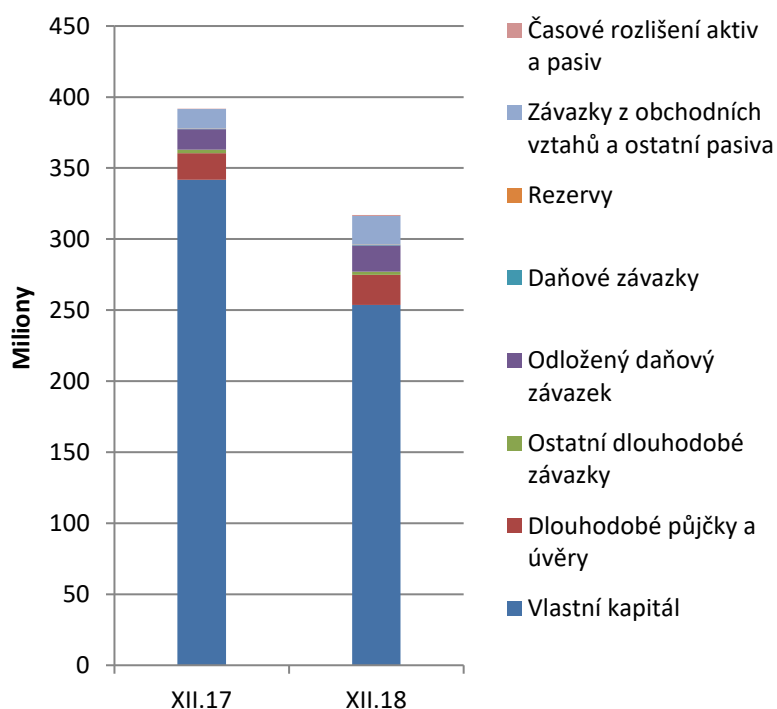


PASIVA

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2018 byla ve výši 515 114 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 123 339 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben především růstem dosaženého zisku v roce 2018. Pasiva byla tvořena ze 49,69 % dlouhodobými závazky ve výši 255 979 tis. Kč, z 38,45 % čistými aktivy připadající k investičním akciím, ze 4,10 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 21 105 tis. Kč, z 3,91 % krátkodobými závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 20 158 tis. Kč, z 3,59 % odloženým daňovým závazkem ve výši 18 488 tis. Kč a časovým rozlišením ve výši 735 tis. Kč a daňovými závazky a rezervami ve výši 375 tis. Kč, resp. 200 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura pasiv



CASHFLOW

Čisté zvýšení peněžních prostředků k 31. 12. 2018 bylo ve výši 20 823 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -97 735 tis. Kč, což představovalo změnu o -72 887 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty je tvořena přeceněním investičního majetku a majetkové účasti Fondu. Tvorba/rozpuštění znehodnocení byla ve výši -251 tis. Kč, tvořená tvorbou opravných položek oproti minulému období poklesla o 1 201 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 18 642 tis. Kč, k 31. 12. 2017 byl ve výši 100 tis. Kč, což představuje nárůst o 18 542 tis. Kč, který byl způsoben především zvýšením ostatních závazků ve výši 6 398 tis. Kč, zahrnující změny položek dodavatelé, přijatých záloh, závazky k nákupu pohldávek a závazků ke společníkům a změnou ostatních aktiv -5 239 tis. Kč zahrnující změny položek daňových pohledávek, pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv a časovým rozlišením a změnou ostatních závazků ve výši 728 tis. Kč – změnou rezerv, závazků a pasivním časovým rozlišením.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti ke konci účetního období vzrostl oproti minulému účetnímu období o 1 426 tis. Kč na hodnotu 2 181 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota 755 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 20 823 tis. Kč, což představovalo právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů.

4.3 STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění neinvestiční aktiva v celkové výši 253 761 tis. Kč. Ta byla tvořena především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 253 734 tis. Kč a peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 27 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění byla ve výši 253 761 tis. Kč a byla tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 253 761 tis. Kč (přičemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 4 000 tis. Kč).

Položka pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 253 734 tis. Kč představuje půjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Fond bude nadále sledovat trh s investičními nemovitostmi, vyhledávat investiční příležitosti a realizovat zhodnocené nemovitosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře. Fond i nadále hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s..


V 1 pololetí roku 2019 je plánována na realizace prodeje investičních pozemků o výměře cca. 4 ha v v jižní části území Zeleného trojúhelníku v Plzni na Borech. Další prodeje zbývajících bloků pozemků v severní části lokality lze očekávat do konce roku 2019. Část v výnosů prodeje dlouhodobého hmotného majetku bude reinvestována do zhodnocení nemovitostí zejména v průmyslovém areálu v Plzni na Karlově. Investice Fondu budou směřovat do postupné revitalizace stávajících skladových hal, oprav účelových komunikací v areálu a ve spolupráci s vlastníky inženýrských sítí v areálu postupná rekonstrukce inženýrských sítí a posílení jejich kapacity. Dlouhodobým cílem je zvýšení podílu výnosnějších výrobních ploch na úkor skladových.

V březnu 2019 proběhne dlouhodobě plánovaná výměna trafostanice v administrativní budově v Brojově ul.


V roce 2019 by mělo město Plzeň vykoupit nemovitosti v areálu Ohrada v Borské ul. v Plzni, kde je dle územního plánu plánovaná stavba nové komunikace včetně kruhového objezdu. Prodej nemovitostí proběhne za podmínek stanovených ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní, uzavřené s městem Plzeň dne 4.12.2015.

V rekreačním středisku na Butově bude zpracován projekt intenzifikace čistírny odpadních vod, jehož realizace je podmínkou pro získání rozhodnutí o prodloužení povolení k vypouštění odpadních vod.

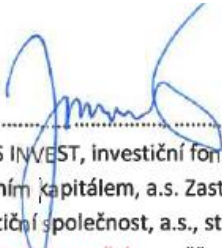
Fond bude hledat možnosti prodeje popř. směny specifických pozemků, které nejsou komerčně využitelné, jako např. veřejná prostranství kolem bytových domů v Rokycanech nebo veřejné komunikace v Sedleci u Starého Plzeňce.



V Praze dne 11. 4. 2019



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 a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Identifikační údaje:

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

Sídlo:

Ulice: Štětškova 1638/18
Obec: Praha 4 - Nusle
PSČ: 140 00

Vznik:

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

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 - Karlín, tel: 226 251 010.

Zapisovaný základní kapitál:

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

Akcie:

Akcie k neinvestiční části majetku Fondu:

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

Akcie k investiční části majetku fondu:

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

Čistý obchodní majetek neinvestiční části Fondu: 253 761 tis. Kč

Čistý obchodní majetek investiční části Fondu: 198 073 tis. Kč

Orgány Fondu

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

Hlavní akcionáři

Milan Buřka

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

LETENIA a.s.

IČO:	261 73 620
Sídlo:	Čiklova 1135/23, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00
výše podílu na investiční části Fondu:	2,00 %
účast na kapitálu investiční části Fondu:	2,00 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	7,50 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	7,50 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 30 hlasů
typ účasti	přímá

Jan Sýkora

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

Petr Šikoš

dat. nar.:	29. 5. 1967
bytem:	V Kolkovně 919/4, Praha, PSČ 120 00
výše podílu na investiční části Fondu:	65,00 %
účast na kapitálu investiční části Fondu:	65,00 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	65,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	65,00 %

účast na hlasovacích právech Fondu:
typ účasti

ano, 260 hlasů
přímá

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

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

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

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

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

Portfolio manažer

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

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: **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 depozitáře od 14. 12. 2011.



5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

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

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě stanovené na základě znaleckého posudku ve výši 445 273 tis. Kč, jedná se především o pozemky, budovy a stavby v Plzeňském kraji - konkrétními katastrálními územími, kde se tento majetek nachází jsou: Butov, Dýšina, Ejpovice, Klabava, Klatovy, Křimice, Kyšice, Líně, Lišice u Dolní Lukavice, Neuměř, Plzeň, Robčice u Štěnovic, Rokycany, Sedlec u Starého Plzeňce, Skvrňany, Špičák, Valcha a Vejprnice, kdy z této hodnoty je vyčleněn majetek určený k prodeji ve výši 144 996 tis. Kč. Dalším významným majetkem je účast pod podstatným vlivem v reálné hodnotě ve výši 33 028 tis. Kč ve společnosti Plzeňský Golf Park, a.s., peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 26 363 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 10 405 tis. Kč.

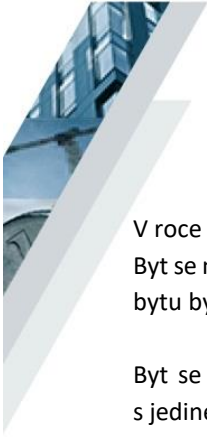
V následující tabulce je uvedeno rozřazení významného dlouhodobého hmotného majetku podle katastrálního území, parcelace a účelu použití v celých Kč.

popis	katastrální území	p.č./č.p.	pořizovací cena	účel	oceňovací rozdíl	cena celkem
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	917 308,00	pozemek, na kterém stojí administrativní budova; jednotliví nájemci (nájemní smlouvy)	4 551 292,00	5 468 600,00
ŠKODA areál Ohrada - nezastavěná parcela p.č. 8570/1	Plzeň	8570/1	1 383 059,00	pozemek, který je zastavěn halami a budovami bez č.p.; jednotliví nájemci	13 030 513,00	14 413 572,00
Plzeň - Karlov - zastavěná plocha p.č. 8490/31	Plzeň	8490/31	1 085 623,00	pozemek, zastavěn halo v pronájmu	6 016 687,00	7 102 310,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/1	Plzeň	8490/1	5 373 628,00	pozemek, manipulační plocha částečně zastavěná a v pronájmu	29 760 817,00	35 134 445,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/4	Plzeň	8490/4	1 645 979,00	pozemek, manipulační plocha	9 115 941,00	10 761 920,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8492/1	Plzeň	8492/1	2 820 372,15	pozemek, manipulační plocha zastavěná a v pronájmu	19 878 562,85	22 698 935,00
Plzeň - Karlov - ost.plochy-zahrada v úz.plánu p.č. 8455/2	Plzeň	8455/2	9 926 591,99	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	5 359 593,01	15 286 185,00
Plzeň - Karlov - ost.plochy-zahrada p.č.8536/1	Plzeň	8536/1	7 049 136,00	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	4 237 149,00	11 286 285,00
Plzeň - Karlov - ost.plochy-zahrada p.č.8536/2	Plzeň	8536/2	7 415 172,00	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	4 457 168,00	11 872 340,00
Plzeň - Karlov - ost.plochy-zahrada p.č.8541/1	Plzeň	8541/1	4 182 375,30	pozemek, manipulační plocha	2 513 974,70	6 696 350,00
Líně (Sulkov) - ostatní neplodná p.č.1074/1	Líně	1074/1	264 954,00	pozemek - dlouhodobý pronájem	7 295 466,00	7 560 420,00
Plzeň-Valcha - ostatní neplodná – p.č.2350/1	Valcha	2350/1	15 771,5	na využitelné části pozemku plánováno rozšíření obytné zóny	5 954 148,50	5 969 920,00
Ejpvovice-dobývací prostor-p.č. 295/4 (430 413 m2)	Ejpvovice	295/4	230 648,20	rozvoj rekreačních aktivit	8 210 756,80	8 441 405,00
Klabava-ostatní plocha manipulační- p.č. 129/1 (odd i.č. 101441,2,3) 156 617m2	Klabava	129/1	57 176,04	terénní úpravy – rekultivace pozemku pro budoucí komerční využití	7 773 673,96	7 830 850,00
Budova Brojova č.p.2113 – VPU1600 na p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	16 876 776,16	administrativní budova – pronájem kanceláří	27 586 726,84	46 723 516,00
Trojlodní hala -Karlov - PKH5100	Plzeň	8490/31	7 358 369,00	hala pro výrobu a skladování – pronajímáno třem nájemcům	10 149 962,64	17 980 718,00

Fond pronajímá jako objekt pro bydlení tento obytný dům:

Křimice - obytný dům č.p. 152 na st.p.č. 78	Plzeň		1 082 913,00	0,00	217 611,00	1 300 524,00
---	-------	--	--------------	------	------------	--------------

V obytném domě jsou 3 byty - přízemí, 1.patro a 2.patro. Měsíční výnosy z nájmu byly následující:
Přízemí: 13 tis. Kč; 1. patro: 6 tis. Kč; 2. patro: 14 tis. Kč.



V roce 2018 byla pořízena bytová jednotka na Kavčích Horách. Celková podlahová plocha je 101,3 m², dispozice 3 kk. Byt se nachází na parcele č. 969/9, k bytu náleží lodžie, sklepní kóje a parkovací místo v podzemním parkovišti. Pronájem bytu byl uzavřen v prosinci 2018, užívání je od 1/2019 s cenou 40 tis. Kč/měsíc.

Byt se nachází v novostavbě – developerský projekt souboru pěti obytných domů CASTLE VIEW na Kavčích horách s jedinečným výhledem na Prahu, investor Sun Property, a.s., realizace 2017.

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 253 734 tis. Kč, kdy v celkových výkazech fondu je tato položka vzájemně započtena.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

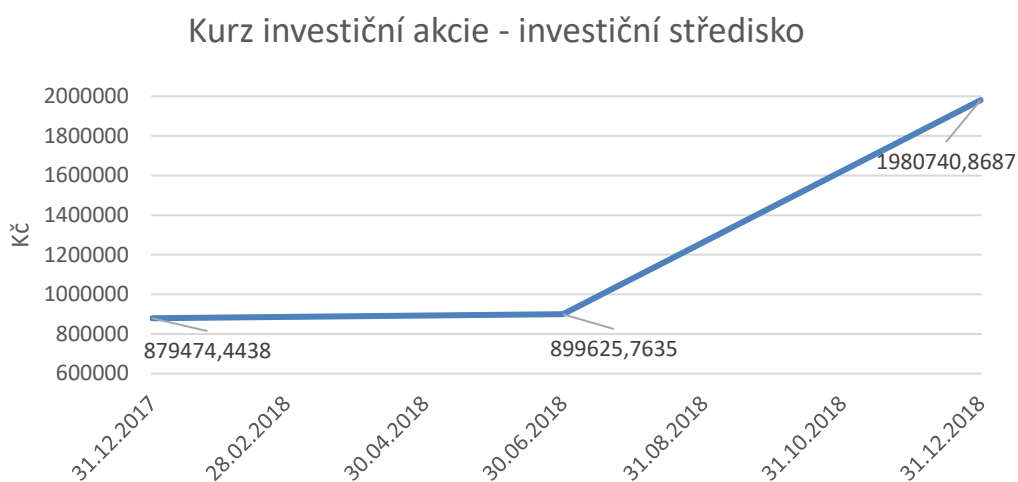
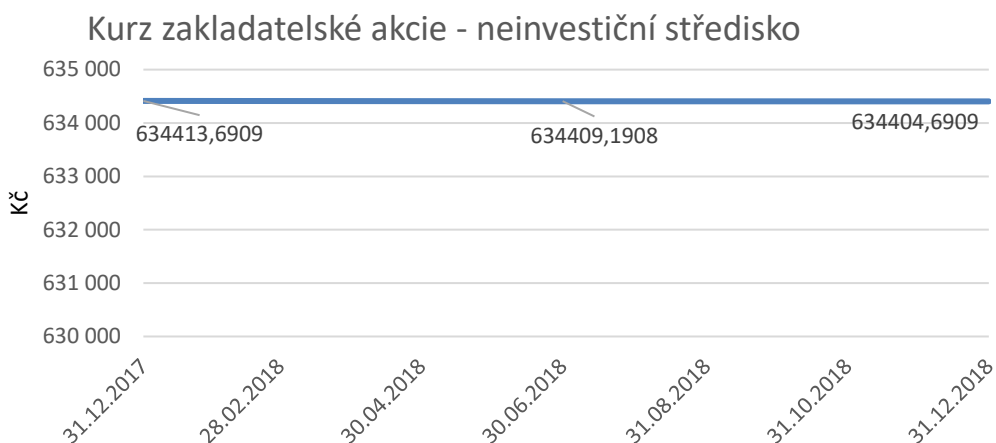
V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRAŇÍ

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

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Fondový kapitál Fondu (Kč)	-	-	315 240 444*
Fondový kapitál na 1 akcii (v Kč):	-	-	630 480,888*
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	253 761 876	253 765 476	-
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období:	400	400	400
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	634 404,6909	634 413,6909	-
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	198 074 087	87 947 444	-
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	100	100	100
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 980 740,8687	879 474,4438	-



Do grafů vývoje fondového kapitálu není zahrnut rok 2016, kdy v tomto období nebyl fond rozdělen na investiční a neinvestiční část.

*Ke dni 1. 6. 2017 došlo k rozdělení fondového kapitálu Fondu na neinvestiční část (k této části jsou vydány zakladatelské akcie) a investiční část (k této části jsou vydány investiční akcie). Od tohoto dne Fond účtuje střediskově.

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

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

Ke dni 25. 5. 2018 byl statut změněn tak, že v něm byla změněna internetová adresa pro účely zveřejňování informací dle ZOK a statutu byl celkově aktualizován.

Ke dni 19. 6. 2018 byla ve statutu zpřesněna metoda zaokrouhlování.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Statutární orgán

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

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, nazájem,
- osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, smlouvu o administraci a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví, ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.


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

Pověřený zmocněnec: Ing. Petr Janoušek (od 8. 4. 2015)
narozen: 22. 2. 1973

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

Pověřený zmocněnec: Bc. Michal Bíman (od 8. 4. 2015)
narozen: 10. 3. 1971

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.

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

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

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti ní nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Kontrolní orgán

Předseda správní rady: Ing. Petr Šikoš (od 16. 12. 2015)
narozen: 29. 5. 1967

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

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

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

Člen správní rady: Ing. Alice Šikošová (od 16. 12. 2015)
narozen: 24. 7. 1971

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

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

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

Člen správní rady: Ing. Kamil Marvánek (od 16. 12. 2015)
narozen: 21. 3. 1962

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

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

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

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

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

Ing. Petr Šikoš

Společnost	Funkce	Od (-Do)
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	5.5.2010 7.8.2014
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001 7.8.2014
AP TRUST a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	23.11.2010 23.11.2015
COOPER PRESS, s.r.o. Čechyňská 419/14a, Trnitá (Brno-střed), 602 00 Brno	Společník s vkladem	14.2.1997 17.9.1998
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen představenstva	1.11.2011 15.7.2014
GOLF & GOLD s.r.o. Dušní 924/2, Staré Město, 110 00 Praha	Společník s vkladem	7.8.2014 18.11.2015
GOLF & GOLD s.r.o. Dušní 924/2, Staré Město, 110 00 Praha	Společník s vkladem	23.12.2008 7.8.2014
Green24 Holding, a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	27.8.2014
HT Property s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	7.8.2014 24.8.2016
HT Property s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009 24.8.2016
Nadace české bijáky Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2015
NEUTRICS a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Akcionář	13.2.2009 30.7.2014
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyšlická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	28.3.2011 26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyšlická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	13.12.2007 28.3.2011
Zurdo s.r.o. Lochotínská 1108/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň	Společník s vkladem	10.9.2018
Zurdo s.r.o. Lochotínská 1108/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.8.2018

Ing. Alice Šikošová

Společnost	Funkce	Od (-Do)
AP TRUST a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	24.11.2015
Casting Centrum s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	12.6.2015 15.12.2015
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	15.6.2009 12.6.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	1.11.2011 8.12.2015
Nadace české bijáky Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2015
Nadace české bijáky Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 12.8.2014
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyšlická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	28.3.2011 26.6.2015
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	7.10.2018 6.2.2019
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	6.10.2015 24.1.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	6.10.2015 6.10.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	4.10.2012 4.10.2015

Ing. Kamil Marvánek

Společnost	Funkce	Od (-Do)
AP TRUST a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen představenstva	23.11.2010 13.1.2017
ASSENT a.s. Praha 4 - Michle, Ohradní 61 čp.1394, PSČ 140 00 Zaniklý subjekt: 7. února 2014	Člen představenstva	22.11.2010 7.2.2014
Aurex Holding, s.r.o. Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	1.3.2012 13.1.2017
AX Technology, SE Krakovská 583/9, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	31.8.2015 14.9.2016
AX Technology, SE Krakovská 583/9, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu	31.8.2015 14.9.2016
Compass Point a.s. Vídeňská 1027/14, 779 00 Olomouc	Člen statutárního orgánu	16.3.2017 12.7.2017
Compass Point a.s. Vídeňská 1027/14, 779 00 Olomouc	Akcionář	16.3.2017 13.7.2017

Compass Point a.s. Václavská 1027/14, 779 00 Olomouc	Správní rada	16.3.2017 12.7.2017
Faraon holding a.s. Revoluční 1082/8, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu	17.9.2015 14.9.2016
Faraon holding a.s. Revoluční 1082/8, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	17.9.2015 14.9.2016
FINA GROUP a.s. Královská 583/9, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu	31.8.2015 14.9.2016
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015 13.1.2017
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	1.11.2011 8.12.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyšlická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	26.6.2015 13.1.2017
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyšlická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	28.3.2011 26.6.2015
Prague Developing Company a.s. Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha	Akcionář	22.3.2018
Prague Developing Company a.s. Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha	Správní rada	19.3.2018
Prague Developing Company a.s. Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha	Člen statutárního orgánu	19.3.2018
RAGUA Invest a.s. Na příkopě 393/11, Staré Město, 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu	24.5.2017
Sara real s.r.o. Durychova 101/66, Lhotka, 142 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	1.5.2017 16.1.2018
Společenství vlastníků pro dům č.p. 14, Okružní, Špindlerův Mlýn Špindlerův Mlýn 14, 543 51 Špindlerův Mlýn	Člen představenstva, místopředseda	28.6.2006 4.6.2013
SUNCORE ENERGY a.s. náměstí Republiky 1079/1A, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	16.3.2016 13.1.2017
SUNCORE ENERGY a.s. náměstí Republiky 1079/1A, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen dozorčí rady	4.3.2011 4.3.2016
TOCONALES, SE Revoluční 1082/8, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu	17.9.2015 14.9.2016
TOCONALES, SE Revoluční 1082/8, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	17.9.2015 14.9.2016
ZV - Nástroje s.r.o. Jasenice 2094, 755 01 Vsetín	Člen dozorčí rady	7.1.2011 1.6.2015

Členové správní rady nebyli nikdy odsouzeni za podvodný trestný čin, nebyli v předešlých 5 letech spojeni s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti nim nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

V Účetním období uzavřel Emitent v rámci běžného podnikání následující významné smlouvy:

- kupní smlouva ze dne 6.2.2018, prodej pozemků v Plzni, Borské ul., k.ú. Plzeň,
- kupní smlouva ze dne 8.3.2018, pořízení bytové jednotky v Praze na Kavčích Horách, k.ú. Podolí,
- kupní smlouva ze dne 19.7.2018, prodej pozemků tvořících vodní plochu Klabavské přehrady, k.ú. Rokycany,
- smlouva o právu stavby ze dne 17.9.2018, zřízení práva stavby na dobu 30 let za účelem vybudování malé vodní elektrárny, k.ú. Ejpovice

18. REGULOVANÉ TRHY

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

19. RATING

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

20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU / EMITENTA

21.1 ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Mateřská společnost, **Fond**, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až 50 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic umístěných ve Fondu. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Mateřská společnost, Fond, je **Investiční jednotkou**, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Ke konci Účetního období Fond v souladu svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK	
			2018	2017
PLZEŇSKÝ GOLF PARK (IČO: 263 36 588)	Hostinská činnost, výroba, obchod a služby, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a prodej lihu a lihovin	Česká republika	26,65 %	26,65 %

22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy došlo k následujícím významným událostem:

- dne 4. 1. 2019 došlo k převodu 30ks zakladatelských akcií z LETENIA a.s. na pana Ing. Viktora Lišku.

23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Zpráva o vztazích

Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK. Vztahy ve zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět § 504 a § 2985 občanského zákoníku, týkajícího se obchodního tajemství.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Štětškova 1638/18

Obec: Praha 4

PSČ: 140 00

IČO 241 75 013

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

Ovládající osoba

Jméno: Ing. Petr Šikoš

Bydliště:

Ulice: V Kolkovně 910/8

Obec: Praha 1, Staré Město

PSČ: 110 00

Dat. nar.: 29. 5. 1967

(dále jen „**ovládající osoba**“)

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl na základním kapitálu
AP TRUST a.s.	267 73 180	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	65 %
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Dušní 924/2, 110 00 Praha 1, Staré	100%
HT Property s.r.o.	290 19 001	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	100%
NEUTRICS a.s.	254 35 795	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	100%
Zurdo s.r.o.	058 08 456	Lochotínská 1108/18, 301 00 Plzeň	100%

Společnost **AP TRUST a.s.** je resp. byla 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 (do 6.11.2018)
- 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 Štětkova 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

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPEN

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

Ovládající osoba dále v Účetním období přímo vlastnila 65 % investičních akcií Fondu. Ovládající osoba byla v Účetním období předsedou správní rady Fondu.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

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

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

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

V Účetním období byla uzavřena mezi ovládanou osobou a společností RS Butov s.r.o. dne 15.2.2018 nájemní smlouva č. NS161/2018/BUT, kterou ovládaná osoba pronajala společnosti RS Butov s.r.o. areál rekreačního střediska Butov. Nájemní smlouva byla uzavřena za obvyklých obchodních podmínek srovnatelných a ostatními nájemci realizovanými Fondem, výše nájmu odpovídá nájmemu sjednanému s předchozím nájemcem areálu, který nájemní vztah jednostranně ukončil.

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 TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

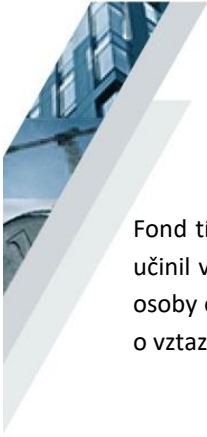
Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu §9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání

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

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

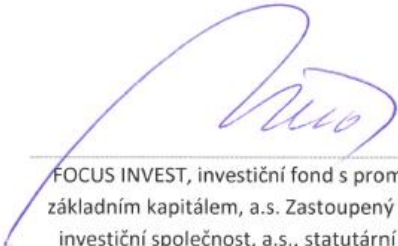
9. PROHLÁŠENÍ

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

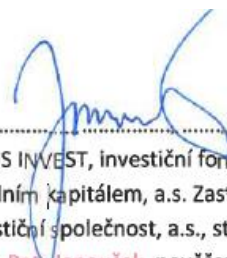


Fond tímto jako ovládaná osoba prohlašuje, že pro zjištění potřebných informací pro vypracování zprávy o vztazích s učinil vše nezbytné, a to s péčí řádného hospodáře. S ohledem na skutečnost, že ovládaná osoba je osoba odlišná od osoby ovládající, není možné vzhledem k absenci relevantních právních nástrojů zaručit, že při vypracování této zprávy o vztazích disponoval Fond, resp. jeho statutární orgán úplnými a správnými informacemi pro její vypracování.

V Praze dne 31. 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




Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018

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



OBSAH

Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2018.....	50
Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období 2018 a 2017	51
Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017	52
Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018	53
Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017	54
Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018	55
Výkaz o peněžních tocích za období 2018 a 2017	56
1. Všeobecné informace	57
2. Účetní postupy, EXIT STRATEGIE	59
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	67
4. Změna účetních standardů	69
5. Výnosy z investičního majetku	70
6. Správní náklady.....	70
7. Ostatní provozní výnosy	70
8. Ostatní provozní náklady.....	71
9. Finanční výnosy	71
10. Finanční náklady.....	71
11. Daň z příjmu	71
12. Investiční majetek	72
13. Majetek určený k prodeji	72
14. Podíly v ovládaných osobách	72
15. Daňové pohledávky	73
16. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva.....	73
17. Peníze a peněžní ekvivalenty	73
18. Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	74
19. Půjčky a úvěry	74
20. Daňové závazky, splatné a odložené.....	75
21. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.....	75
22. Transakce se spřízněnými osobami.....	76
23. Finanční nástroje – řízení rizik	76
24. Klasifikace finančních nástrojů	81
25. Reálná hodnota aktiv a závazků	81



26.	Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu.....	85
	Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2018	85
	Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018	86
	Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2018.....	87
	Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.....	88
27.	Následné události.....	89

Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2018

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva		333 304	380 001
Investiční majetek	12	300 277	345 024
Podíly v ovládaných osobách	14	33 028	34 977
Krátkodobá aktiva		181 835	11 808
Majetek určený k prodeji	13	144 996	-
Daňové pohledávky	15	-	1 023
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16	10 405	5 170
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17	26 363	5 540
Časové rozlišení aktiv	16	70	76
Aktiva celkem		515 139	391 810

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	18	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období		-4	1 676
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		249 765	248 089
Vlastní kapitál celkem		253 761	253 765
Dlouhodobé půjčky a úvěry	19	21 105	18 864
Ostatní dlouhodobé závazky	21	2 246	2 305
Odložený daňový závazek	20	18 488	14 590
Dlouhodobé závazky		41 839	35 759
Daňové závazky	20	375	83
Rezervy		201	344
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	21	20 154	13 756
Časové rozlišení pasiv	21	735	155
Krátkodobé závazky		21 465	14 338
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		198 074	87 947
Vlastní kapitál a závazky celkem		515 139	391 810
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii		1 981	880

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období 2018 a 2017

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018	Za rok od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017
Výnosy z investičního majetku	5	137 656	50 632
Výnosy z podílů v ovládaných osobách		-1 949	-519
Správní náklady	6	-22 492	-21 987
Čistý provozní výsledek hospodaření		113 215	28 126
Ostatní provozní výnosy	7	4 775	3 942
Ostatní provozní náklady	8	-2 443	-3 117
Provozní výsledek hospodaření		115 547	28 951
Finanční výnosy	9	17	29
Finanční náklady	10	-259	-276
Finanční výsledek hospodaření		-242	-247
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		115 305	28 704
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	11	-1 283	-326
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		-3 899	-1 905
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcí po zdanění		110 127	24 797
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcí po zdanění		-4	1 676
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		110 123	26 473

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017

tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek				
k 1. 1. 2017	4 000	500	247 589	252 089
Zisk/ztráta za období	-	-	1 676	1 676
Převody ve vlastním kapitálu	-	-500	500	-
Zůstatek				
k 31. 12. 2017	4 000	-	249 765	253 765

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek				
k 1. 1. 2018	4 000	-	249 765	253 765
Zisk/ztráta za období	-	-	-4	-4
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek				
k 31. 12. 2018	4 000	-	249 761	253 761



Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2017	63 150
Zisk/ztráta za období	24 797
Zůstatek k 31. 12. 2017	87 947



Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2018	87 947
Zisk/ztráta za období	110 127
Zůstatek k 31. 12. 2018	198 074

Výkaz o peněžních tocích za období 2018 a 2017

tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		115 305	28 704
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty	12, 14	-97 735	-24 848
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-251	950
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	12	-565	-1 256
Změna stavu ostatních aktiv	16	-5 239	-570
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	21	6 398	-
Změna stavu ostatních závazků		728	-2 879
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		18 642	100
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	21	2 181	755
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		2 181	755
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	17	20 823	855
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	17	5 540	4 685
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	17	26 363	5 540

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



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. prosince 2018 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2017 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

K 1. lednu 2018 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2018.



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

Od roku 2018 Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím. Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2017 byly upraveny stejným způsobem.

(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) Přepočet cizí měny

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

(g) Rozpoznání výnosů

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

(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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


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

(i) 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 aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky



z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

(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

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

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí


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

iii. Ostatní investice – pohledávky

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

iv. Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků.



Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

v. Úročené závazky

Všechny 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.



vi. Finanční deriváty

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

vii. Zápočet finančních aktiv a závazků

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

viii. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

(m) 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.


(n) Daň z příjmu

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

(o) Daň z přidané hodnoty

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

(p) 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 rozdílů a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

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

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

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

(q) 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.

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


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

Standardy přijaté EU

IFRS 16 Leasing

Tento standard je 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 projevuje 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.

Fond očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť Fond není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.

Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací


V říjnu 2017 vydala IASB „Změny standardu IFRS 9 „Finanční nástroje“ – Předčasné splacení s negativní kompenzací“. EU přijala tyto změny v březnu 2018 s účinností od 1. ledna 2019, což je konzistentní s datem účinnosti stanoveným IASB.

Změny upravující stávající požadavky IFRS 9 se týkají podmínek při předčasném ukončení smlouvy s cílem umožnit ocenění v zůstatkové hodnotě (nebo v závislosti na obchodním modelu v reálné hodnotě vykázané v ostatním úplném výsledku hospodaření) i v případě negativní kompenzace, tj. když je dlužníkovi dovoleno předčasně splatit nástroj ve výši nižší, než je nesplacená jistina a dlužný úrok. Podle těchto změn platba kompenzace může být vyplacena rovněž i ve prospěch smluvní strany, která uskutečnila předčasné splacení. Výpočet této kompenzační platby musí být stejný pro případ sankce z předčasného splacení, tak i pro případ výnosového poplatku z předčasného splacení.

Fond posoudil možný dopad těchto změn na ocenění finančních aktiv ve svém portfoliu. V rámci toho nebyly na portfoliu Fondu zjištěny žádné případy předčasného splacení s negativní kompenzací, a proto se očekává, že tyto změny nebudou mít žádný vliv na účetní závěrku Fondu.

IFRIC 23 Nejistoty ohledně daňových režimů

IFRIC 23 objasňuje účtování o daních z příjmů, které ještě nebylo akceptované daňovým úřadem, a také má za cíl zlepšit transparentnost. Podle IFRIC 23 je klíčové otestovat, zda je pravděpodobné, že daňový úřad bude akceptovat způsob výpočtu daně zvoleného účetní jednotkou. Pokud je pravděpodobné, že daňový úřad akceptuje nejistý způsob výpočtu daně, pak částky daně zachycené v účetní závěrce odpovídají daňovému přiznání bez nejistoty v ocenění splatné nebo odložené daně.



V opačném případě zdanitelný příjem (nebo daňová ztráta), daňové základy a nevyužité daňové ztráty by měly být určeny způsobem, který lépe odhaduje vyřešení nejistoty použitím buď jedné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že daňový úřad bude kontrolovat částky a bude mít plnou znalost všech souvisejících informací.

Fond neočekává, že interpretace, při prvotní aplikaci, bude mít významný dopad na účetní závěrku, protože Fond nepodniká ve složitém nadnárodním daňovém prostředí a nemá významné nejisté daňové částky.

Ostatní přijaté standardy a interpretace vydané ale neúčinné pro aktuální účetní období, kde Fond neočekává významný dopad

Standardy dosud nepřijaté EU

- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Novela Koncepčního rámce finančního výkaznictví
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Roční revize IFRS 2015-2017
- Změny v IAS 19: Úpravy zaměstnaneckých plánů, krácení a vypořádání
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v doporučeních ke Koncepčnímu rámci v IFRS standardech
- Změny v IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

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 nejdůležitější účetní úsudky, odhady a předpoklady:



Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

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

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 25.

iii. 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.

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle IFRS 10, byly posuzovány následující skutečnosti:

- **Fond má více než jednu investici** - Fond investuje na základě svého Statutu:
 - Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých 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.
 - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- **Fond má více než jednoho investora** .
- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami.
- **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu** nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií.
 - Ke konci sledovaného období Fond vyemitoval 100 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu.

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 způsobitelných 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.

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.

EXIT STRATEGIE

PLZEŇSKÝ GOLF PARK a.s.

Podíl držený fondem ve společnosti ve výši 26,65 % byl získán vkladem pozemků - do té doby s minimálním potenciálem pro jiné využití (plochy rekultivace). Společnost aktuálně pokračuje ve stabilizačním procesu s cílem udržení a postupného růstu kladného parametru EBITDA. Výstupní strategie je plánována v horizontu cca 4-5 let s cílem prodeje drženého podílu ostatním (majoritním) akcionářům příp. společného prodeje strategickému investorovi mimo stávající akcionářskou strukturu.

NEMOVITOSTNÍ AKTIVA

Veškerá aktiva fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) lze v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovat na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci. Dosažený výnos lze v obou případech očekávat srovnatelný.

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2018 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2018, včetně standardu vydaného v červenci 2014 IFRS 9. Standard IFRS 9 nahradil standard IAS 39 Finanční nástroje -účtování a oceňování a všechny předchozí verze standardu a přinesl změny v účtování finančních aktiv. Fond při jeho prvotní aplikaci neupravoval minulá období.

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

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2018	2017
Tržby z prodeje služeb	27 970	23 577
Zisk z prodeje majetku	10 002	-
Přecenění investičního majetku	99 684	27 055
Celkem	137 656	50 632

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Nájemné	572	611
Poradenské služby	622	777
Opravy a údržba	586	135
Správa nemovitostí – mandátní smlouva	14 400	14 400
Náklady na depozitáře	270	270
Náklady na obhospodařování	240	240
Náklady na administraci	600	600
Ostatní náklady	5 202	4 954
Celkem	22 492	21 987

Položku Ostatní náklady tvoří především spotřeba energie a dále náklady na ověřování dokumentace, konzultace, poplatky za služby, poštovné, ostrahu a odvoz odpadu v úhrnu 2 452 tis. Kč.

NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2018	2017
Účetní a daňové poradenství	535	690
Audit	87	87
Celkem	622	777

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z přefakturovaných služeb k nájůmům	4 567	3 942
Výnosy z prodeje pohledávek	208	-
Celkem	4 775	3 942

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Daně a poplatky	1 095	1 404
Snížení hodnoty pohledávek	-251	950
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) ostatních rezerv	-144	344
Smluvní pokuty a penále	5	4
Odpisy pohledávek	433	4
Ostatní provozní náklady	1 305	411
Celkem	2 443	3 117

9. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Smluvní pokuty a úroky	-	17
Kurzové zisky	17	12
Celkem	17	29

10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Nákladové úroky	211	167
Kurzové ztráty	17	49
Ostatní finanční náklady	31	61
Celkem	259	277

11. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. K datu účetní závěrky Fond vykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu nižší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2018	2017
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	1 283	326
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	3 899	1 905

Celkem	5 183	2 231
---------------	--------------	--------------

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2018	2017
Zisk před zdaněním dle IFRS	115 305	28 704
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-83 708	-24 849
Zisk před zdaněním dle CAS	31 597	3 855
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	5 046	1 006
Položky snižující základ daně	-1 408	-
Rozdíl daňových a účetních odpisů	-990	-752
Daňový základ	34 245	4 109
Daň vypočtena při použití platné sazby 5%	1 712	205
Zúčtování dohadu DP minulých období	-429	121
Splatná daň z příjmů	1 283	326
Efektivní sazba daně	5,4%	5,3%

12. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2018	2017
Stav k 1. lednu	345 023	316 713
Přírůstky	22 945	1 391
Úbytky	-22 379	-135
Dopad změn reálné hodnoty	99 684	27 055
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	-144 996	-
Stav k 31. prosinci	300 277	345 023

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 17 457 tis. Kč k 31. prosinci 2018. K 31. prosinci 2017 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 11 071 tis. Kč.

13. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

Fond k 31. prosinci 2018 překlasifikoval Investiční majetek v hodnotě 144 996 tis. Kč na Majetek určený k prodeji z důvodu záměru a plánu prodeje daného majetku do jednoho roku.

14. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK	Investice
--------------------	-----------------	---------------	-------------	-----------

			2018	2017	2018	Změny	Přecenění	2017
Plzeňský golf park, a.s.	Organizování sportovních soutěží	Česká republika	26,65 %	26,65 %	33 028	-	-1 949	34 977
Celkem					33 028	-	-1 949	34 977

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

15. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

K 31. prosinci 2018 je záloha na daň z příjmu ve výši 1 620 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 1 724 tis. Kč vykázána jako daňový závazek ve výši 104 tis. Kč. 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.

16. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Pohledávky z obchodních vztahů	5 147	725
Jiné pohledávky	42	62
Dohadné účty aktivní	4 642	3 956
Náklady příštích období	70	76
Zaplacené zálohy	573	426
Celkem	10 475	5 245
<i>Krátkodobé</i>	<i>10 475</i>	<i>5 004</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>241</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 475	5 245

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

17. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty u bank	26 363	5 502
Celkem	26 363	5 502

18. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

Od 1. ledna 2015 do 15. prosince 2015 základní kapitál společnosti činil 5 000 tis. Kč a byl rozvržen na 5 ks akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč, když dne 16. prosince 2015 došlo k zápisu změn do obchodního rejstříku a základní kapitál společnosti činí 4 000 tis. Kč a je rozvržen na 400 ks kusových akcií v listinné podobě, tzv. zakladatelské akcie a 100 ks kusových akcií v zaknihované podobě, tzv. investiční akcie. V roce 2018 ani v roce 2017 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. 2018	31. 12. 2017	31.12.2016
Fondový kapitál	451 834 963	341 712 921	315 240 444
Počet vydaných investičních akcií	100	100	100
Počet vydaných neinvestičních akcií	400	400	400
Fondový kapitál investiční části	198 074 087	87 947 444	-
Fondový kapitál neinvestiční části	253 760 876	253 765 476	-
Fondový kapitál na 1 investiční akcii	1 980 740,87	879 474,44	-
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii	634 402,19	634 413,69	-
Fondový kapitál na 1 akcii	-	-	630 480,89

19. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Bankovní úvěry	6 160	646
Půjčky od nebankovních subjektů	14 945	18 218
Celkem	21 105	18 864
<i>Dlouhodobé</i>	<i>21 105</i>	<i>18 864</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Celkem	21 105	18 864

K 31. prosinci 2018 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	1 050	2017	140%DS
Půjčka od spřízněné strany 2	2 900	2 900	2 000	2019	4,00%
Bankovní úvěr	7 000	6 160	-	2027	3,15%

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	140%DS
Půjčka od spřízněné strany 2	2 900	2 900	-	2019	4,00%
Bankovní úvěr	7 000	646	-	2027	3,15%

Z výše uvedených půjček je zajištěn pouze bankovní úvěr.

20. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
DPH	271	83
Netto rezerva na daň z příjmů	104	-1 023
Odložený daňový závazek	18 488	14 590
Celkem	18 864	13 650

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Odložený daňový závazek	4 892	5 134
Odložený daňový závazek z přecenění	13 596	9 456
Celkem	18 488	14 590

21. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Závazky z obchodních vztahů	5 657	2 302
Ostatní závazky ke společníkům	7 400	7 400
Ostatní závazky	3 378	-6
Přijaté zálohy	5 715	5 669
Dohadné účty pasivní	249	696
Výnosy příštích období	735	155
Celkem	23 135	16 216
<i>Dlouhodobé</i>	<i>2 246</i>	<i>2 305</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>20 889</i>	<i>13 911</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	23 135	16 216

22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2018		2018	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	-	4 556	691	15 122
Pictish Tower B.V.	-	13 288	-	45
Ing. Petr Šikoš	-	7 400	-	-
HT Property s.r.o.	-	1 657	-	41
Celkem	-	26 901	691	15 208

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

23. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad 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. 2018	31. 12. 2017
Investiční majetek	58,29%	88,06%
Podíly v ovládaných osobách	6,41%	8,93%
Majetek určený k prodeji	28,15%	-
Celkem	92,85%	96,99%

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 2018					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26 363	-	-	-	26 363

Celkem	26 363	-	-	-	26 363
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	14 945	6 159	21 105
Celkem	-	-	14 945	6 159	21 105
Gap	26 363	-	-14 945	-6 159	5 258

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

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 2018 a 31. prosinci 2017 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.

Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2018	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	300 277	300 277
Majetek určený k prodeji	144 996	144 996
Podíly v ovládaných osobách	33 028	33 028
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 405	10 405
Peníze a peněžní ekvivalenty	26 363	26 363
Celkem	515 069	515 069

Rating k 31. 12. 2017	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	345 024	345 024
Majetek určený k prodeji	-	-
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

K 31. prosinci 2018 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	31.12.2018	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	17 457	3,39%
Celkem	17 457	3,39%

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

(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 2018						
Investiční majetek	-	-	-	-	300 277	300 277
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	33 028	33 028
Majetek určený k prodeji	-	-	-	-	144 996	144 996
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 405	-	-	-	-	10 405
Daňové pohledávky	-	-	-	-	-	-
Časové rozlišení aktiv	70	-	-	-	-	70
Peníze a peněžní ekvivalenty	26 363	-	-	-	-	26 363
Celkem	36 838	-	-	-	478 301	515 139
Úvěry a půjčky	803	-	14 143	6 159	-	21 105
Obchodní a ostatní závazky	12 754	-	7 400	-	-	20 154
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 246	-	2 246
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	18 488	18 488
Časové rozlišení pasiv	735	-	-	-	-	735
Daňové závazky	375	-	-	-	-	357
Rezervy	200	-	-	-	-	200
Vlastní kapitál	-	-	-	-	253 762	253 762
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	198 074	198 074
Celkem	14 867	-	21 543	8 405	470 324	515 139
Gap	21 971	-	-21 543	-8 405	7 977	-
Kumulativní gap	21 971	21 971	429	-7 977	-	

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	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	-	-	-	-	253 765	253 765
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	87 948	87 948
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	-	-

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

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

24. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

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

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

25. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

(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 zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

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


Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.

V případě krátkodobých pohledávek a závazků a pokladní hotovosti je předpoklad, že nominální hodnota je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
---------	----------	----------	----------	--------

K 31. 12. 2018



**Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě
vykázané do zisku nebo ztráty**

Investiční majetek	-	-	300 277	300 277
Podíly v ovládaných osobách	-	-	33 028	33 028
Majetek určený k prodeji	-	-	144 996	144 996
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	10 405	10 405
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	26 363	26 363
Půjčky a úvěry	-	-	21 105	21 105
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	2 246	2 246
Obchodní a ostatní závazky	-	-	20 154	20 154
Celkem	-	-	558 573	558 573

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
Majetek určený k prodeji	-	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	4 929	4 929
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	5 540	5 540
Půjčky a úvěry	-	-	18 864	18 864
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	2 305	2 305
Obchodní a ostatní závazky	-	-	13 756	13 756
Celkem	-	-	434 395	434 395

26. PŘÍLOHA – FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Finanční výkazy neinvestiční části fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2018

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva	253 734	253 730
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	253 734	253 730
Krátkodobá aktiva	27	35
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25	35
Aktiva celkem	253 761	253 765

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál	253 761	253 765
Základní kapitál	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období	-4	1 676
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	249 765	248 089
Vlastní kapitál a závazky celkem	253 761	253 765

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2018	Od 1. 1. do 31. 12. 2017
Správní náklady	-	-105
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-105
Ostatní provozní náklady	-	1 781
Provozní výsledek hospodaření	-	1 676
Finanční náklady	-4	-
Finanční výsledek hospodaření	-4	-
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-4	1 676
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-4	1 676
Celkový úplný výsledek hospodaření	-4	1 676

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 253 734 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 253 730 tis. Kč) představuje půjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2018

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva	333 304	380 001
Investiční majetek	300 277	345 024
Podíly v ovládaných osobách	33 028	34 977
Krátkodobá aktiva	181 810	11 774
Majetek určený k prodeji	144 996	-
Daňové pohledávky	-	1 023
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 405	5 170
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26 338	5 505
Časové rozlišení aktiv	70	76
Aktiva celkem	515 114	391 775

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	21 105	18 864
Ostatní dlouhodobé závazky	255 979	256 036
Odložený daňový závazek	18 488	14 590
Dlouhodobé závazky	295 672	289 490
Daňové závazky	375	83
Rezervy	201	344
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20 157	13 756
Časové rozlišení pasiv	735	155
Krátkodobé závazky	21 468	14 338
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	198 074	87 947
Vlastní kapitál a závazky celkem	515 114	391 775

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

tis. Kč	Za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018	Za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017
Výnosy z investičního majetku	137 656	50 632
Výnosy z podílů	-1 949	-519
Správní náklady	-22 492	-21 882
Čistý provozní výsledek hospodaření	113 215	28 231
Ostatní provozní výnosy	4 775	3 942
Ostatní provozní náklady	-2 443	-4 898
Provozní výsledek hospodaření	115 547	27 275
Finanční výnosy	17	29
Finanční náklady	-255	-276
Finanční výsledek hospodaření	-238	-247
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	115 309	27 028
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 283	-326
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-3 899	-1 905
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	110 127	24 797
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	110 127	24 797



27. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky došlo k následujícím významným událostem:

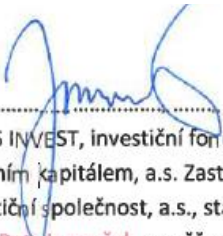
- dne 4. 1. 2019 došlo k převodu 30ks zakladatelských akcií z LETENIA a.s. na pana Ing. Viktora Lišku.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Praze dne 28. března 2019



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 auditora



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 31.12.2018, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018, 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 31.12.2018, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 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 v dceřiné společnosti. Jak je uvedeno v příloze účetní závěrky 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. Porovnali jsme údaje z katastru nemovitostí s údaji o nemovitostech zahrnutých ve znaleckém posudku a nezjistili jsme rozdíly. 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 a zaúčtování související odložené daně související s přeceněním majetku.

Významnou část výnosů generuje společnost z pronájmu nebytových prostor. Informace o výnosech z pronájmu jsou uvedeny v bodě 5. přílohy účetní závěrky. Naše auditorské postupy se zaměřily zejména na detailní měsíční analýzu inkasovaného nájemného od jednotlivých odběratelů, identifikaci neobvyklých výkyvů, testování vzorků výnosů dle smluv s odběrateli, ověření úhrad od odběratelů a odsouhlasení vzorku neuhrazených pohledávek ke konci roku s odběrateli. Zároveň jsme posoudili postupy pro posuzování nebonitních pohledávek a související snížení jejich hodnoty formou opravných položek k pohledávkám.

Společnost během roku prodala některé pozemky. Údaj o zisku souvisejícím s těmito prodeji je uveden v bodě 5. přílohy k účetní závěrce. V rámci našich procedur jsme se zaměřili na odsouhlasení výnosů na kupní smlouvy, účetní zachycení vyřazení majetku a ověření přechodu vlastnictví dle údajů v katastru nemovitostí.

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 významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné 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 opomenutí, 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 záležitostí, 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.

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 29. června 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme druhým rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. 4. 2019 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.

ověření provedla auditorská společnost

ACTA Audit s.r.o

ev. č. 568

Hviezdoslavova 29, 71600 Ostrava

datum zprávy auditora 29.04.2019



Ing. Josef Haluza
auditor ev. č. 2364