



# Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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



# OBSAH

Čestné prohlášení .....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu.....	20
Profil Fondu .....	29
Zpráva o vztazích .....	49
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2019 .....	53
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2019 .....	61
Zpráva auditora .....	101

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610.
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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


<b>Dohoda FATCA</b>	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.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	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.

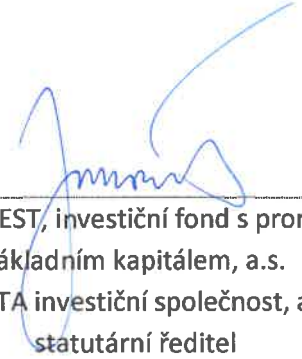
V Praze dne 30. 4. 2020



---

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

V Praze dne 30. 4. 2020



---

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

### 1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY – JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

#### 1.1. VALNÁ HROMADA FONDU

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

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

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

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 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) volba a odvolání statutárního ředitele,
- c) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,

- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

## 1.2. STATUTÁRNÍ ŘEDITEL


<b>Statutární ředitel</b>	<b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b>	<b>(od 28. 4. 2016)</b>
	IČO 274 37 558	
	Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	
Zastoupení právnické osoby	<b>Ing. Petr Janoušek</b> , pověřený zmocněnec	<b>(od 16. 12. 2015)</b>
	<b>Ing. Ondřej Horák</b> , pověřený zmocněnec	<b>(od 27. 6. 2019)</b>
	<b>Mgr. Pavel Bareš</b> , pověřený zmocněnec	<b>(od 27. 6. 2019)</b>
	<b>Bc. Michal Bíman</b> , pověřený zmocněnec	<b>(od 16. 12. 2015)</b>

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) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
  - i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

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**

**Předseda správní rady:** **Ing. Petr Šikoš** (od 16. 12. 2015)

narozen: 29. 2. 1967

vzdělání: vysokoškolské

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

narozen: 24. 7. 1971

vzdělání: vysokoškolské


**Člen správní rady:** **Ing. Jan Sýkora** (od 9. 11. 2019)

narozen: 21. 3. 1962

vzdělání: vysokoškolské

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

**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 dozorcí 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 Raiffesenbank, a. s.

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

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

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 29. 12. 2015 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá



řídícímu 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

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

### 1.6. MAJETKOVÉ ÚČASTI

#### PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.

<b>Sídlo:</b>	Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina
<b>Velikost majetkové účasti</b>	
<b>a hlasovacích práv:</b>	26,65 %
<b>Statutární orgán – Představenstvo</b>	
<b>Předseda</b>	<b>Luděk Ketlýčka</b> (od 19. 12. 2018) dat. nar. 19. 2. 1975 bytem: Na Husinci 1150, Nové Město, 337 01 Rokycany
<b>člen</b>	<b>Michal Bíman</b> (od 26. 1. 2016) dat. nar. 10. 3. 1971 bytem: Dlouhá 417/45, Lobzy, 312 00 Plzeň
<b>člen</b>	<b>Ing. Martina Tvarůžková</b> (od 26. 1. 2016) dat. nar. 5. 5. 1975 bytem: Zlatá 588, Zruč, 330 08 Zruč-Senec
<b>Funkce:</b>	jednatelé



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

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

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

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

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

## **3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU**

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, 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 nepijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

## 2. ČÁST

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

#### 4.1. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

#### 4.2. PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

**Ing. Radek Hub**

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

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.

Portfolio manažer

**Ing. Petr Krušina**

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí pracovní zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.

### 5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ 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. Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.


#### Statutární orgán

Za výkon funkce člena statutárního orgánu náleží odměna určená jako pevná částka a určitý počet procent z průměrné hodnoty aktiv Fondu. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Odměna statutárního orgánu za výkon funkce byla stanovena Smlouvou o výkonu funkce ze dne 10. 11. 2017 resp. jejím dodatkem č. 2 ze dne 10. 11. 2017 a je složena z fixní úplaty 29 000 Kč za každý započatý kalendářní měsíc a roční variabilní úplaty 0,15 % p.a. z hodnot aktiv Fondu přesahujících 300 mil. Kč. Variabilní složka odměny je vyplácena na základě auditovaných účetních dat schválených valnou hromadou Fondu.

**Statutární ředitel:**

AMISTA investiční společnost, a.s.

(od 16. 12. 2017)



IČO 274 37 558

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

Zastoupení právnické osoby	<b>Ing. Petr Janoušek</b> , pověřený zmocněnec	(od 27. 6. 2019)
	<b>Ing. Ondřej Horák</b> , pověřený zmocněnec	(od 27. 6. 2019)
	<b>Mgr. Pavel Bareš</b> , pověřený zmocněnec	(od 15. 3. 2020)
	<b>Bc. Michal Bíman</b> pověřený zmocněnec	(od 27. 6. 2019)

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 společnosti a zabezpečovat její obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví společnosti,
- 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 společnosti a stavu jejího 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. zákonem o podnikání na kapitálovém trhu,
- 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 společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- j) schvalovat změny statutu společnosti a jednotlivých podfondů,

rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. správní radě nebo valné hromadě společnosti.

#### **Kontrolní orgán**

<b>Předseda správní rady:</b>	<b>Ing. Petr Šikoš</b>	(od 16. 12. 2015)
	narozen: 29. 2. 1967	
	vzdělání: vysokoškolské	

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný. Člen kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastním 260 ks zakladatelských a 65 investičních akcií.

**Člen správní rady:**

**Ing. Alice Šikošová**

(od 16. 12. 2015)

narozen: 24. 7. 1971

vzdělání: vysokoškolské

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný. Člen kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu není akcionářem Fondu.

**Člen správní rady:**

**Ing. Jan Sýkora**

(od 9. 11. 2019)

narozen: 21. 3. 1962

vzdělání: vysokoškolské

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný. Člen kontrolního orgánu není v souvislosti se svojí funkcí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné osoby propojené s Fondem. Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastním 80 ks zakladatelských a 20 investičních akcií.

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

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

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;

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.

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

### **6.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN**

Příjmy členů statutárního orgánu: 0,05 % z průměrné roční hodnoty aktiv, minimálně však 25 000 Kč měsíčně (odměna za výkon funkce). S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

### **6.2. DOZORČÍ ORGÁN**

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

### **6.3. OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Členové správní rady drželi ve svém vlastnictví celkem 340 zakladatelských akcií a 85 investičních akcií Fondu. V majetku členů statutárního ani dozorčího orgánu ani ostatních osob s řídicí pravomocí nejsou žádné cenné papíry Fondu.

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

## 8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

**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



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

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

Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu. Odměna za audit je ve výši 95 tis. Kč.

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

## **10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU**

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

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

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

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

V Účetním období byla k zakladatelským akciím vyplacena dividenda ve výši 25.000 Kč na akcii.

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

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

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

## 3. ČÁST

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

#### Fond

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

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

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

**ISIN: CZ0008041886**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 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.

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

#### Ostatní skutečnosti:

Počet akcií držných Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho majetkových účastech: 0

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

#### Majetkové účasti:

**Plzeňský golf park, a.s.** Základní kapitál: 177.080.000,- Kč, Vlastní kapitál: 131.874 523,- Kč



### 13. 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.

### 14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY

#### Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Milan Bufka, dat. nar. 24. 6. 1969	7,50	7,50
Viktor Liška, dat. nar. 4. 1. 1967	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

## 15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

## 16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.


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

## 19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

V působnosti 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) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
  - i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

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.

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.

## **20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU**

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

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

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

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

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



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

<b>Fond</b>	Fond FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610.
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

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

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

Hlavním zdrojem provozních příjmů Fondu byl pronájem průmyslových hal v areálu v Plzni na Karlově, pronájem kancelářských prostor v administrativní budově v Plzni, Brojově ul. a pronájem pozemků a průmyslových objektů na Sulkově v k.ú. Líně.

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

Fond neneviduje 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 propojuje nájemní haly a budovy.; jednotliví nájemci – areál připraven k prodeji městu Plzeň
Plzeň - Karlov - zastavěná plocha p.č. 8490/31	Plzeň	8490/31	pozemek, zastavěn halou v dlouhodobém pronájmu
Plzeň - Karlov - ostatní plocha p.č. 8490/1	Plzeň	8490/1	pozemek, manipulační plocha, vnitroareálové komunikace, částečně v pronájmu
Plzeň - Karlov - ostatní plocha p.č. 8490/4	Plzeň	8490/4	pozemek, manipulační plocha
Plzeň - Karlov - ostatní plocha p.č. 8492/1	Plzeň	8492/1	pozemek, manipulační plocha, vnitroareálové komunikace, částečně v pronájmu
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)
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 Fond doplňuje:

Celková podlahová plocha bytové jednotky Praha, Kavčí hory – bytová jednotka č. 1204/242 je 101,3 m<sup>2</sup>, dispozice 3 + kk. Byt se nachází na parcele č. 969/9, k bytu náleží lodžie, sklepní kóje a parkovací místo v podzemním parkovišti. 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.



Administrativní budova v Brojově ul. v Plzni – pětipodlažní budova s celodenní recepční službou, pronajímány jsou kancelářské prostory, v přízemí se nachází prostory základní umělecké školy, jako archivy nebo sklady jsou pronajímány sklepní prostory. Pozemky okolo budovy jsou pronajímány nájemcům jako parkovací plochy.

Trojlodní hala PKH5100 Karlov – dvě lodě haly prošly v letech 2018 – 2019 rozsáhlou rekonstrukcí, částečně financovanou nájemcem, v posledním čtvrtletí 2019 byl na stavební úpravy vydán kolaudační souhlas.

Rekreační středisko 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. V areálu se dále nachází 46 rekreačních chat, areál má vlastní čističku odpadních vod.

Ejpvické jezero – pozemek p.č. 295/4, vodní plocha v katastrálním území Ejpvice p.č. 295/4 s výměrou 422 tis. m<sup>2</sup>, 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;

Ejpvice, Dýšina - severovýchodní říční tunel v katastrálních územích Ejpvice a Dýšina p.č. 482/6 a 1 213/1, kde 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; zahájení provozu MVE je plánováno v druhé polovině roku 2020

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

### **3. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ**

V roce 2019 pokračovala zvýšená poptávka po skladových a výrobních halách, v průmyslovém areálu v Plzni na Karlově se v průběhu účetního období obsadily všechny průmyslové haly a zvýšila se i obsazenost administrativních prostor při současném navýšení ceny pronájmů. V administrativní budově v Plzni, Brojově ul. byla plná obsazenost administrativních prostor.


Nejvýznamnější transakcí Fondu v účetním období byl prodej investičních pozemků v jižní části území Zeleného trojúhelníku v Plzni na Borech o výměře cca. 4 ha.

Pokračovala jednání se zájemci o koupi nabízených investičních pozemků v severní části území Zeleného trojúhelníku a vyhodnocování jejich nabídek. Další prodeje významně zkomplikovala nesoučinnost menšinového spoluvlastníka některých nabízených pozemků. Patovou situací se fond rozhodl řešit podáním žaloby na vypořádání podílového spoluvlastnictví, což má za následek pozastavení jednání se zájemci o koupi.

Společenstvím vlastníků jednotek byly prodány komerčně nevyužitelné veřejně přístupné pozemky v okolí bytových domů v Rokycanech v Plzeňské ul.

V k.ú. Ejpvice a Klabava proběhla směna vzájemně nenavazujících pozemků travních porostů a orné půdy za souvislé lesní pozemky v okolí Ejpvického jezera.

S Povodím Vltavy s.p. byly směněny pozemky v k.ú. Kyšice u Plzně za pozemek vodní plochy v k.ú. Ejpvice, který je určen k zastavění vodním dílem – jezem v rámci výstavby malé vodní elektrárny na severovýchodním říčním tunelu.



V areálu golfového hřiště v Dýšíně došlo majetkoprávnímu vypořádání vztahů k pozemkům, byly prodány pozemky v k.ú. Dýšina a Kyšice u Plzně a zřízena vzájemná věcná břemena k pozemkům v areálu golfového hřiště.

Pokračovala realizace terénních úprav na Klabavě zavážením rokle výkopovou zeminou. Byly zpracovány projekty rozšíření terénních úprav na navazující pozemek v k.ú. Ejpovice a podána žádost o vydání územního rozhodnutí.

Dále byl zpracován ideový návrh zastavěnosti bývalé vlečky na Valše s cílem budoucí bytové výstavby.

Byl zpracován projekt intenzifikace čistírny odpadních vod v rekreačním středisku Butov, jehož realizace je podmínkou pro získání rozhodnutí o prodloužení povolení k vypouštění odpadních vod. Realizaci zdrželo nesouhlasné stanovisko Povodí Vltavy k navrhovaným hodnotám vypouštěného fosforu, po úpravě projektu bylo kladné stanovisko vydáno až v závěru roku 2019. Plánovaná realizace úprav ČOV se tím posunula o 1 rok.

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

### 3.1. HOSPODAŘENÍ FONDU

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

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

Hospodaření investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 71 798 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmů a prodeje investičního majetku ve výši 97 704 tis. Kč a ovlivněn správními náklady ve výši -21 515 tis. Kč. Významným faktorem, který ovlivňoval hospodaření investiční části Fondu v Účetním období byl prodej investičních pozemků o výměře cca 4 ha v jižní části území Zeleného trojúhelníku v Plzni na Karlově.

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

Hospodaření společnosti, v níž má Fond investici, tj. společnost PLZEŇSKÝ GOLF PARK skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně -6 747 tis. Kč před zdaněním.

### 3.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 9,98 % (tj. o 51 425 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v hodnotě peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Portfolio Fondu je financováno z 46,96 % vlastními zdroji – čistými aktivy připadající k investičním akciím. Z 47,50 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 5,54 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

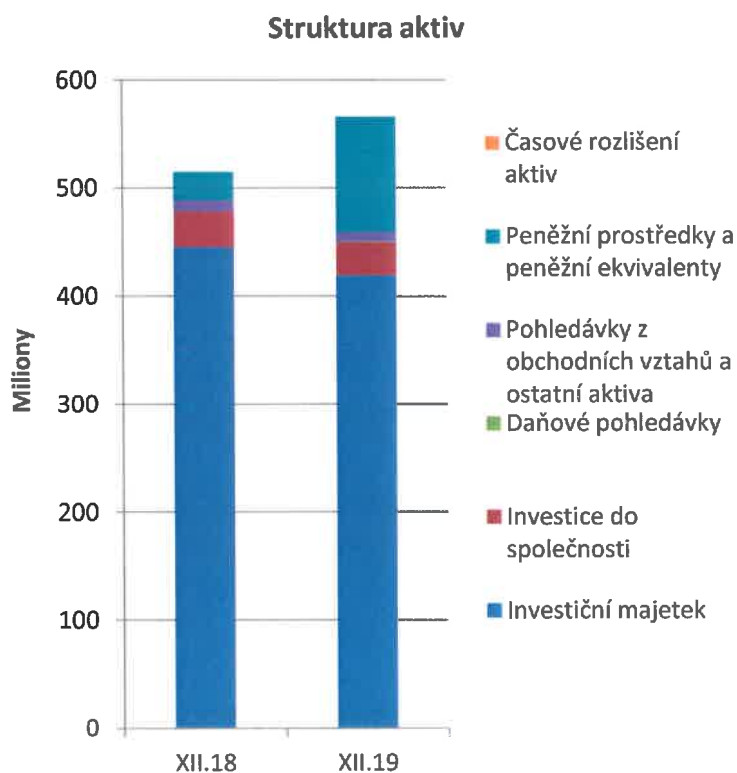
#### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2019 aktiva v celkové výši 566 539 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 51 425 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben především růstem hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů. Aktiva byla ze 74,03 % tvořena investičním majetkem (investiční majetek ve výši 378 795 tis. Kč a majetek určený k prodeji ve výši 40 597 tis. Kč) v celkové hodnotě 419 391 tis. Kč, kde pozemky tvořily 43,25 % celkových aktiv ve výši 245 035 tis. Kč nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Křimice, Líně, Vejprnice, Lišice



u Dolní Lukavice, Robčice u Štěnovic, Dýšina, Kyšice, Neuměř, Rokycany, Klabava, Ejpovice, Sedlec u Starého Plzece, Valcha, Skvrňany, Butov, Klatovy a Vejprnice. Budovy a stavby pak tvořily 30,60 % celkových aktiv ve výši 173 363 tis. Kč nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Lišice u Dolní Lukavice, Špičák, Líně, Klatovy, Butov, Ejpovice a Podolí. Aktiva byla dále tvořena z 18,89 % peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 107 024 tis. Kč, z 5,46 % investic do společnosti (PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a. s.) ve výši 30 924 tis. Kč, z 1,50 % pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 8 513 tis. Kč, daňovými pohledávkami ve výši 611 tis. Kč a časovým rozlišením ve výši 76 tis. Kč.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



## PASIVA

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2019 byla ve výši 566 539 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 51 425 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben především růstem čistých aktiv připadajících k investičním akciím. Pasiva byla tvořena ze 46,96 % čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 266 055 tis. Kč, ze 43,40 % ostatními dlouhodobými závazky ve výši 245 903 tis. Kč, z 3,12 % odloženým daňovým závazkem ve výši 17 660 tis. Kč, z 2,64 % krátkodobými půjčkami a úvěry ve výši 14 932 tis. Kč, z 2,00 % krátkodobými závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 11 336 tis. Kč, dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 5 531 tis. Kč, časovým rozlišením ve výši 1 730 tis. Kč a daňovými závazky a rezervami ve výši 3 145 tis. Kč, resp. 246 tis. Kč.

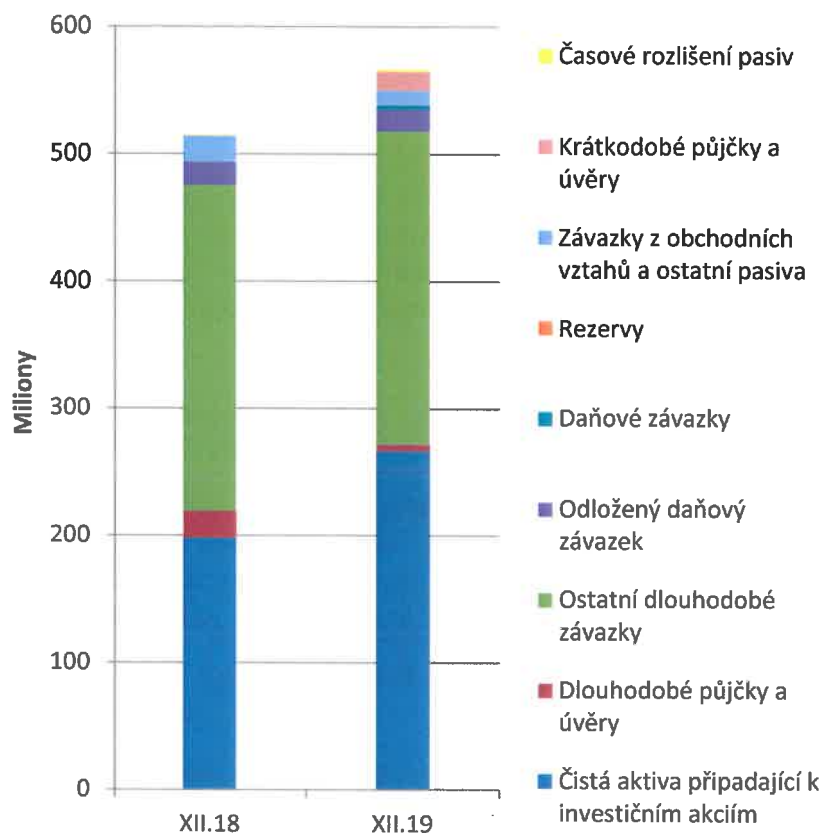
Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.







## Struktura pasiv



## CASHFLOW

Čisté zvýšení peněžních prostředků k 31. 12. 2019 bylo ve výši 80 682 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -20 027 tis. Kč, což představovalo změnu o 77 708 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty je tvořena přeceněním investičního majetku a majetkové účasti Fondu. Tvorba/rozpuštění znehodnocení byla ve výši -638 tis. Kč, tvořená tvorbou opravných položek a oproti minulému období vzrostla o 387 tis. Kč. Dále nepeněžní operace představovaly zisk z prodeje aktiv určených k prodeji ve výši 48 000 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 91 400 tis. Kč, k 31. 12. 2018 byl ve výši 18 642 tis. Kč, což představuje nárůst o 72 758 tis. Kč, který byl způsoben především změnou stavu aktiv určených k prodeji ve výši 96 013 tis. Kč. Peněžní tok byl dále ovlivněn změnou krátkodobých finančních závazků ve výši -8 822 tis. Kč, zahrnující změny položek dodavatelé, přijaté zálohy, závazky k nákupu pohledávek a závazků ke společníkům, dohadných účtů pasivních, dále změnou ostatních aktiv ve výši -2 121 tis. Kč, zahrnující změny položek daňových pohledávek, pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv a časovým rozlišením, a dále pak změnou ostatních závazků ve výši 3 811 tis. Kč – změnou rezerv, daňových závazků a pasivním časovým rozlišením a zaplacenou daní z příjmu ve výši -611 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti ke konci účetního období poklesl oproti minulému účetnímu období o 12 899 tis. Kč na hodnotu -10 718 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota 2 181 tis. Kč. K tomuto poklesu došlo z důvodu výplaty podílu na zisku ve výši -10 000 tis. Kč a změny stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních

závazků ve výši -718 tis. Kč. Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období vzrostly oproti minulému účetnímu období o 80 682 tis. Kč, což představovalo právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů.

### 3.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

#### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění neinvestiční aktiva v celkové výši 243 758 tis. Kč. Ta byla tvořena především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 243 735 tis. Kč a peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 21 tis. Kč. V minulém období byla výše pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv ve výši 253 734 tis. Kč. K jejímu snížení došlo z důvodu částečné splátky ve výši 10 000 tis. Kč, která byla uhrazena investiční částí.

#### PASIVA

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

Položka pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 243 735 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. K jejímu snížení o 10 000 tis. Kč oproti minulému období (253 734 tis. Kč) došlo částečným splacením půjčky ve výši 10 000 tis. Kč investiční částí.

## 4. PODSTATNÉ INVESTICE

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále zaměřil na zhodnocování nemovitostí s cílem zvýšení výnosů z jejich pronájmu. V Účetním období byly dokončeny následující investice do nemovitého majetku:

V prvním čtvrtletí byla realizována plánovaná výměna trafostanice v administrativní budově v Brojově ul. v Plzni.

V hlavní budově na Butově byla dokončena rekonstrukce venkovní terasy, v jídelně bylo zřízeno vytápění krbovými kamny.

V prvním čtvrtletí byly dokončeny stavební práce na rekonstrukci haly PKH51 na Karlově, stavebním úřadem byl povolen zkušební provoz a v závěru roku byl vydán kolaudační souhlas.

V průmyslovém areálu na Karlově byla zrekonstruována část vnitroareálových komunikací.

V severní části pozemku p.č. 8490/1 v areálu na Karlově byly odstraněny náletové dřeviny a byly provedeny terénní úpravy a zpevnění povrchu, čímž byla získána pronajímatelná venkovní plocha cca. 2.500 m<sup>2</sup>.

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

Umístění	Popis	Částka
Karlov	Asfaltování komunikací	233 tis. Kč
Karlov	Hala PKH51 - stavební práce, vícenáklady na vzduchotechniku a vytápění	260 tis. Kč
Butov	Výměna zábradlí, podesty a schodiště	200 tis. Kč
Brojova ul.	Výměna trafostanice	542 tis. Kč



Ve sledovaném účetním období byly realizovány následující prodeje resp. směny nemovitého majetku:

- prodej pozemku parc. č. 1231/43 v k.ú. Rokycany – cyklostezka u Klabavy,
- prodej pozemků v areálu golfového hřiště Dýšina parc.č. 1162/3, 1212/4, 1303/1, 1342/5, 1210/7 v k.ú. Dýšina a parc. č. 640/18 v k.ú. Kyšice u Plzně,
- prodej pozemků parc. č. 3828/1, 3828/2, 3828/5 a 3828/6 v k.ú. Rokycany – okolí bytových domů v Plzeňské ul. v Rokycanech,
- směna pozemku v k.ú. Ejpovice p.č. 1213/3 za pozemek p.č. 261/51,
- směna pozemků parc. č. 563 a 565 v k.ú. Kyšice u Plzně za pozemek parc. č. 1251 v k.ú. Ejpovice,
- směna pozemků p. č. 415, p.č. 425, p.č. 443/5, p.č. 517, p.č. 538/2, p.č. 541/2, p.č. 545/2, p.č. 551/1, p.č. 551/4, 551/6, p.č. 608/1 a p.č. 1200 v k.ú. Ejpovice a pozemků p.č. 84/19, p.č. 326/1, p.č. 326/4, p.č. 354/14, p.č. 365/19, p.č. 365/22 v k.ú. Klabava (orná půda a trvalý travní porost) za pozemky p.č. 261/8, p.č. 261/12, p.č. 261/14, p.č. 261/15, p.č. 261/20, p.č. 261/22, p.č. 261/24 a p.č. 261/262 v k.ú. Ejpovice (lesní pozemky),
- prodej investičních pozemků v Plzni na Karlově parc. č. 8455/2, 8455/101, 8456/34, 8488/8, 8490/51, 8490/50, 8490/6, 8490/7, 8490/11, 8490/34, 8490/35, 8492/46 a 10477/20, vše v k.ú. Plzeň.

## 5. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ


Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2019 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF, ke změnám však dojde s účinností k 1. 1. 2021 na základě čl. XII zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů. Změny se budou týkat řídicích a kontrolních orgánů u monistických společností a dále bude vyloučena mnohost pověřených zmocněnců.

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

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

## 6. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Fond v prvním kvartále roku 2020 nezaznamenal v souvislosti šíření viru COVID - 19 dopad na svoji činnost. Na začátku druhého kvartálu je však znát především dočasná omezitelnost obchodních partnerů a rovněž zpomalení reakčních dob v rozpracovaných projektech zejména v oblasti fungování státní správy a úřadů. Z hlediska nájemních smluv nebyly zaznamenány žádná zásadnější rozhodnutí ze strany nájemců ukončit nájemní vztahy. Fond prozatím nepozoruje výrazné změny tržních cen držných nemovitostí, ale je připraven využít případný pokles cen k nákupům vhodných nemovitostí.



Z hlediska prodeje nabízených nemovitostí (resp. pozemků) v areálu Plzeň Karlov ve výši 40 mil. Kč Fond očekává krátkodobé zpomalení poptávky a vyčkávání trhu i s ohledem na vládou uvažovanou úpravu podmínek daně z nabytí nemovitostí, nicméně optimistické výhledy předpokládají oživení nemovitostního trhu v řádu jednotek měsíců po odeznění nejzásadnějších opatření (nouzového stavu).

V Praze dne 30. 4. 2020



---

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

V Praze dne 30. 4. 2020



---

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



# Profil Fondu

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

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

### Identifikační údaje:

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

### Sídlo:

**Ulice:** Štětkova 1638/18  
**Obec:** Praha 4 - 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, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace/focusinvest>.

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

### Zapísaný základní kapitál:

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

### Akcie:

#### Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

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

## Akcie k Investiční části majetku Fondu:

100 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

(investiční akcie)

**Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu:** 243 757 tis. Kč

**Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu:** 265 538 tis. Kč

## Orgány Fondu

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

## Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

## Hlavní akcionáři

### Milan Bufka

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

### Viktor Liška

<b>dat. nar.:</b>	4. 1. 1967
<b>bytem:</b>	Roztylské sady 1618/62, Praha, PSČ 141 00
<b>výše podílu na investiční části Fondu:</b>	6,00 %
<b>účast na kapitálu investiční části Fondu:</b>	6,00 %
<b>účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:</b>	0,00 %



<b>výše podílu na neinvestiční části Fondu:</b>	7,50 %
<b>účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:</b>	7,50 %
<b>účast na hlasovacích právech Fondu:</b>	ano, 30 hlasů
<b>typ účasti</b>	přímá

#### Jan Sýkora


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

#### Petr Šikoš

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

Fond je přímo ovládán akcionářem Ing. Petrem Šikošem.





Fond je ve smyslu ust. § 75 ZOK ovládán panem Ing. Petrem Šikošem („Ovládající osoba“), vlastníkem zakladatelských akcií ve výši podílu 65 % na hlasovacích právech. K ovládní dochází prostřednictvím výkonu funkce člena správní rady. Na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob neučinil Fond žádné jednání, které by se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Fondu. Všechny předmětné smluvní vztahy byly uzavřeny a veškerá plnění byla poskytována za podmínek obvyklých v obchodního styku, Fondu nevznikla žádná újma ve smyslu § 71 a 72 ZOK.

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

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

Změna způsobu jednání zástupců statutárního ředitele dne 27. 6. 2019.

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Pokud jsou pověřenými zmocněnci pouze Pověřený zmocněnci typu A, může každý jednat samostatně. Pokud jsou pověřenými zmocněnci Pověřený zmocněnci typu A i B, musí Pověřený zmocněnec typu A vždy jednat společně s Pověřeným zmocněncem typu B a naopak.

Zmocněnci typu A: Ing. Petr Janoušek, Ing. Ondřej Horák, Mgr. Pavel Bareš

Zmocněnec typu B: Bc. Michal Bíman

Změna člena správní rady dne 9. 11. 2019.

Vymazán Ing. Kamil Marvánek a nahrazen Ing. Janem Sýkorou.

## **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 souvisejících 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.** (od 14. 12. 2011)  
Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle  
IČO: 64948242

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

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

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě stanovené na základě znaleckého posudku ve výši 419 391 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 40 597 tis. Kč. Dalším významným majetkem jsou peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 107 024 tis. Kč, investice do společnosti (PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.) v reálné hodnotě ve výši 30 924 tis. Kč ve společnosti Plzeňský Golf Park, a.s. a pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 8 513 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	Reálná hodnota
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	917 308,00	pozemek, na kterém stojí administrativní budova; jednotliví nájemci (nájemní smlouvy)	5 764 200,00
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	15 137 872,00
Plzeň - Karlov - zastavěná plocha p.č. 8490/31	Plzeň	8490/31	1 085 623,00	pozemek, zastavěn halou v pronájmu	7 459 210,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/1	Plzeň	8490/1	4.108.555,66	pozemek, manipulační plocha částečně zastavěná a v pronájmu	28 212 910,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8492/1	Plzeň	8492/1	2 707 621,55	pozemek, manipulační plocha zastavěná a v pronájmu	22 886 545,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8536/1	Plzeň	8536/1	7 049 136,00	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	11 853 435,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8536/2	Plzeň	8536/2	7 415 172,00	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	12 468 940,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8541/1	Plzeň	8541/1	4 182 375,30	pozemek, manipulační plocha	7 032 850,00
Líně (Sulkov) - ostatní neplodná p.č.1074/1	Líně	1074/1	264 954,00	pozemek - dlouhodobý pronájem	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	5 969 920,00
Ejpvovice-dobývací prostor-p.č. 295/4 (430 413 m2)	Ejpvovice	295/4	230 648,20	rozvoj rekreačních aktivit	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	7 830 850,00
Budova Brojova č.p.2113 – VPU1600 na p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	16 876 776,16	administrativní budova – pronájem kanceláří	48 833 110,00
Údržbářská dílna - Karlov - PKH1100	Plzeň	8490/9	124 179,65	nebytové prostory pro výrobu a skladování – pronajímáno třem nájemcům	6 104 568,00
Trojlodní hala -Karlov - PKH5100	Plzeň	8490/31	7 358 369,00	hala pro výrobu a skladování – pronajímáno třem nájemcům	23 046 979
Bytová jednotka 1204/242	Podolí	1204/242	17 016 849,10	byt - pronájem	17 305 000,00

Fond pronajímá jako objekt pro bydlení tento obytný dům:

Křimice - obytný dům č.p. 152 na st.p.č. 78	Plzeň	č.p. 152	1 082 913,00	obytný dům	744 763,00	1 827 676,00
---	-------	----------	--------------	------------	------------	--------------

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 č. 1204/242 na Kavčích Horách, k.ú. Podolí. Celková podlahová plocha je 101,3 m<sup>2</sup>, dispozice 3+kk. Byt je pronajímán za 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.

#### Informace k investici do společnosti:

Majetkové účasti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK
			<b>2019</b>
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. (IČO: 26336588)	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	26,65%

Majetková účast byla pořízena v roce 2016 a její hodnota 30 924 tis. Kč byla k 31. 12. 2019 stanovena na základě znaleckého posudku, který byl zpracován znalcem v oboru ekonomika a účetní evidence Ing. Davidem Šofferem.

#### Informace k pohledávkám:

Jedná se o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv, žádná z pohledávek nepřekračuje svou hodnotou sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv. Jedná se pohledávky plynoucí z pachtů, pronájmů, za služby a za přefakturace energií.

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 243 735 tis. Kč, kdy v celkových výkazech fondu je tato položka vzájemně započtena.

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

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

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

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

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

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

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

### 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	243 758 248	253 761 876	253 765 476
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	400	400	400
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	609 395,6208	634 404,6909	634 413,6909
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	266 054 526	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):	2 660 545,2593	1 980 740,8687	879 474,4438



#### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

Ke dni 3. 6. 2019 byl statut změněn tak, že proběhla změna akcií z růstových na dividendové, byl zaveden odborný poradce a fond přešel na roční oceňování.

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

Fond v Účetním období neovládal 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](http://www.amista.cz). AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně 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, navzájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

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

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

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

##### Pověřený zmocněnec:

Ing. Ondřej Horák

(od 27. 6. 2019)

narozen: 1. 8. 1979

pracovní adresa: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. V oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil obchodní aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

**Pověřený zmocněnec:****Ing. Petr Janoušek**

(od 16. 12. 2015)

narozen: 22. 2. 1973

pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, Brno, PSČ 602 00

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

**Pověřený zmocněnec:****Mgr. Pavel Bareš**

(od 27. 6. 2019)

narozen: 23. 9. 1977

pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, Brno, PSČ 602 00

Vystudoval Masarykova univerzitu, Právnickou fakultu, obor Právo, poté působil jako advokátní koncipient a posléze jako advokát v přední brněnské advokátní kanceláři specializující se mimo jiné na oblasti obchodní a korporátní agendy s přesahem na investiční transakce, oblast cenných papírů a bankovního práva. V rámci AMISTA IS se věnuje zejména podpoře nemovitostního portfolio managementu.

**Pověřený zmocněnec:****Bc. Michal Bíman**

(od 16. 12. 2015)

narozen: 10. 3. 2071

pracovní adresa: Dlouhá 417/45, Lobzy, Plzeň, PSČ 312 00

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 27. 6. 2019)

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

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

## Kontrolní orgán

**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. Jan Sýkora** (od 9. 11. 2019)  
narozen: 18. 1. 1972

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 představenstva WOOD & Company investiční společnost, a.s.

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

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

**Ing. Petr Šikoš**

Společnost	Funkce	Od (-Do)
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	5.5.2010 7.8.2014

Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	5.5.2010 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	8.10.2001 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001 7.8.2014
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	24.11.2015
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	23.11.2010 7.8.2014
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	23.11.2010 23.11.2015
BOWLING CENTRUM PLZEŇ, s.r.o. Škroupova 1982/3, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň	Společník s vkladem	6.10.1995 22.8.1997
COOPER PRESS, s.r.o. Čechyňská 419/14a, Trnitá (Brno-střed), 602 00 Brno	Společník s vkladem	14.2.1997 17.9.1998
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen představenstva	1.11.2011 15.7.2014
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen představenstva	1.11.2011 15.7.2014
GOLF & GOLD s.r.o. Dušní 924/2, Staré Město, 110 00 Praha	Společník s vkladem	18.11.2015
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. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	27.8.2014
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	24.8.2016
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	7.8.2014 24.8.2016
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	31.12.2009 7.8.2014
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009 7.8.2014
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009 24.8.2016
KDYNIUM a. s. Nádražní 104, 345 06 Kdyně	Člen představenstva	13.5.1996 5.9.1997
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2015
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2015
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 7.8.2014
NEUTRICS a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Akcionář	30.7.2014
NEUTRICS a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Akcionář	13.2.2009 30.7.2014

OKULA Nýrsko a.s. Klostermannova 53, 340 22 Nýrsko	Člen dozorčí rady	12.4.1996 28.5.1998
Plzeňská papírna a. s. Zahradní 173/2, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 326 00 Plzeň Zaniklý subjekt: 2. prosince 2017	Člen dozorčí rady	4.1.1996 28.1.1999
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	28.3.2011 26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	28.3.2011 7.8.2014
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	13.12.2007 28.3.2011
Racionalizační Agentura s.r.o. Brojova 2113/16, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 326 00 Plzeň	Společník s vkladem	6.12.2010 3.12.2012
Zurdo s.r.o. 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

AP TRUST a.s. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	24.11.2015
Casting Centrum s.r.o. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	15.12.2015
Casting Centrum s.r.o. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	12.6.2015 15.12.2015
Casting Centrum s.r.o. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	27.5.2008 12.6.2015
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	15.6.2009
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	15.6.2009 12.6.2015
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	28.6.2004 15.6.2009
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	16.5.2001 10.10.2002
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	26.10.2000 28.6.2004
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	1.11.2011 12.6.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	1.11.2011 8.12.2015
Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2015
Nadace české bijáky Štětškova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2015

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

PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	4.10.2009 4.10.2012
--	-------------------	------------------------

Ing. Jan Sýkora

Společnost	Funkce	Od (-Do)
Kolna s.r.o.	Společník s vkladem	9.8.2011
CD ESTATES, s.r.o.	Společník s vkladem	20.9.2003 26.9.2019
CD ESTATES, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.6.2003 26. 9. 2019
SUNCORE ENERGY a.s.	Člen dozorčí rady	4. 4. 2008 11. 4. 2013
MADETA a. s.	Člen představenstva	30. 7. 2002 30. 6. 2006
Společenství vlastníků jednotek Atletická č. p. 2417, Praha 6	Člen statutárního orgánu	14.2.2008 13.12.2016
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen statutárního orgánu	20. 6. 2011
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen dozorčí rady	13.11.2009 7.4.2011
První Sovinecká, a.s.	Člen statutárního orgánu	21.12.2004 15.12.2009
CODA Innovations s.r.o.	Společník s vkladem	17.12.2010 20.11.2019
Anglo-americká vysoká škola, z.ú.	Člen dozorčí rady	13.5.2004 2.4.2010
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.	Člen dozorčí rady	17.12.2012
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Člen správní rady	28.6.2019

International School of Prague s.r.o.	Člen dozorčí rady	1.7.2012 17.1.2019
Tetřívěk - Lukov s.r.o.	Společník	20.5.2014 13.4.2016
Casiana, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.1.2002
Casiana, s.r.o.	Společník	18.1.2002
ipilot s.r.o.	Člen statutárního orgánu	29.12.2005 30.11.2011
ipilot s.r.o.	společník	29.12.2005 6.12.2011
HPSD 91, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.3.1998 12.3.2004
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen statutárního orgánu	1.2.2002

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

## 17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

**Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období**

**(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)**

- Kupní smlouva se smlouvou o zřízení služebnosti se společností BRIFE alfa s.r.o., jejímž předmětem je prodej investičních pozemků v Plzni na Karlově, a to pozemků parc. č. 8455/2, 8455/101, 8456/34, 8488/8, 8490/51, 8490/50, 8490/6, 8490/7, 8490/11, 8490/34, 8490/35, 8492/46 a 10477/20, vše v k.ú. Plzeň

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

- Nebyly uzavřeny žádné smlouvy



## 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

Fond 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. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI


V závěru roku 2019 došlo v Číně k zaznamenání výskytu vysoce nakažlivého respiračního onemocnění COVID-19, které je způsobeno novým typem koronaviru s odborným označením SARS-CoV-2. Počátek epidemie COVID-19 je datován k 31. prosinci 2019, kdy byly první případy hlášeny v čínském městě Wu-Chan v provincii Chu-Pej. Přestože v první fázi se onemocnění jevílo jako lokální epidemie, vlivem turistického ruchu a obecně významně globalizované ekonomiky se v průběhu února 2020 nákaza rozšířila i mimo asijský kontinent, střediskem nákazy v Evropě se pak staly zejména Itálie a Španělsko. V České republice byly první tři případy nákazy novým koronavirem prokázány 1. března 2020, následně pak epidemie v různé míře zasáhla všechny země Evropy.

V rámci ochrany před dalším šířením nákazy poté vláda České republiky vyhlásila svým usnesením č. 194 ze dne 12. 3. 2020 nouzový stav pro území České republiky z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru (označovaný jako SARS CoV-2) na území České republiky, který následně do 30. dubna 2020. V rámci těchto opatření byl omezen volný pohyb osob, byl vydán zákaz shromažďování, uzavřeny hranice ČR (s určitými výjimkami zejména v oblasti pohybu zboží a pracovníků v sociálních službách) a byly dočasně uzavřeny některé provozovny zejména maloobchodního charakteru.

Výše uvedené skutečnosti znamenají v konečném důsledku zásadní vliv pro fungování celé české i evropské ekonomiky, očekávaný růst nezaměstnanosti (zejména v oblasti turistického ruchu a gastronomie) a jistě též pozastavení ekonomického růstu jaký byl zřejmý v posledních několika letech. Výprodejem byly zasaženy jak akcie obchodované na pražské burze, tak česká koruna.

Investiční fond FOCUS INVEST (dále jen „Fond“) z hlediska spravovaného majetku analyzoval situaci na základě dostupných informací a předpokládá, že v dosavadních nájemních smluvních vztazích se současná krize projeví pouze minoritně v rozsahu 5-10% fluktuace stávajících nájemců stejně jako v období krize v roce 2009. Krátkodobě je rovněž potřeba kalkulovat i s dočasným zhoršením platební kázně u některých menších subjektů, nebo takových nájemců, kteří byli částečně zasaženi omezeními maloobchodního prodeje. V současném portfoliu nájemců je však prakticky nulový podíl takových subjektů, které by musely svoje provozovny zavřít zcela. V odůvodněných případech bude Fond s nájemci jednat o individuálních úpravách smluvních podmínek. Fond bude průběžně situaci vyhodnocovat i v kontextu případných vládních rozhodnutí vztahených ke komerčním nájůmům.

Z hlediska prodeje nabízených nemovitostí (resp. pozemků) Fond očekává krátkodobé zpomalení poptávky a vyčkávání trhu i s ohledem na vládou uvažovanou úpravu podmínek daně z nabytí nemovitostí, nicméně optimistické výhledy předpokládají oživení nemovitostního trhu v řádu jednotek měsíců po odeznění nejzásadnějších opatření (nouzového stavu).



Souhrnně lze konstatovat, že škody spojené s pandemií viru COVID-19 lze k datu sestavení výroční zprávy jen obtížně odhadnout, vše bude záviset na dalším šíření viru COVID-19 a odeznění pandemie. Propad ekonomické aktivity by mohl dle očekávání Evropské komise však mohl připomínat rok 2009. Při optimistickém průběhu pandemie lze v roce 2020 očekávat stagnaci české ekonomiky, jako pravděpodobnější se však v tuto chvíli jeví upadnutí české ekonomiky do recese, kdy klíčovými faktory bude rozsah přijatých preventivních opatření a doba jejich aplikace.

Výhled na další období v souvislosti s aktivitami Fondu je uveden ve zprávě statutárního orgánu.

## **22. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Přiložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční zprávy ještě nenastal termín, ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit



# Zpráva o vztazích

<b>Fond</b>	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
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## 1. ÚVOD

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

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

**Ulice:** 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 a hlasovacích práv ovládané osoby.

**Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl na zákl. kapitálu v %
AP TRUST a.s.	267 73 180	Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4	65
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Dušní 924/2, 110 00 Praha 1, Staré Město,	100
HT Property s.r.o.	290 19 001	Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4	100
NEUTRICS a.s.	254 35 795	Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4	100
TeeTime SE	24236381	Na novině 1053/28, Michle, 141 00 Praha 4	52,5

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

- 47,5 % podíl na společnosti TeeTime SE, IČO: 24236381, se sídlem Vsetín Na novině 1053/28, Michle, Praha 4, PSČ 141 00
- 81 % podíl na společnosti SUNCORE ENERGY a.s., IČO: 28375106, se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00
- 100% podíl na společnosti E - WALLET SERVICES SE, IČO: 04096657, se sídlem Štětškova 1638/18, Praha 4, PSČ 140 00
- 100 % podíl na společnosti RS Butov s.r.o., IČO: 06640915, se sídlem se sídlem Brojova 2113/16, Plzeň, PSČ 326 00
- Společnost TeeTime SE je ovádající osobou se 100% obchodním podílem ve společnosti TeeTime Store, s.r.o., IČO: 04340680, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00

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

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



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

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

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

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

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

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

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

V účetním období 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**

1. Smlouva o zřízení služebností ze dne 17.7.2019 uzavřená se společností AP TRUST a.s., PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s., IČO: 26336588, se sídlem Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina, PISLENINVEST SICAV, a.s., IČO: 28550536, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00 a p. Jiřím Šikem, nar. 18.5.1982, bytem Družstevní 2330/17, Plzeň, PSČ 301 00. Smlouvou zřídili PISLENINVEST SICAV, a.s a p. Jiří Šik služebnost stezky a cesty k pozemku v k.ú. Kyšice u Plzně ve prospěch fondu a společností AP TRUST a.s. a PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Smlouva byla uzavřena za obvyklých obchodních podmínek.

2. Smlouva o zřízení služebností ze dne 10.12.2019 uzavřená se společností AP TRUST a.s. a PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s., IČO: 26336588, se sídlem Horomyslická 1, Nová Huť, Dýšina, PSČ 330 02. Smlouvou zřídil PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. služebnost stezky a cesty k pozemku v k.ú. Kyšice u Plzně ve prospěch fondu a společnosti AP TRUST a.s. Smlouva byla uzavřena za obvyklých obchodních podmínek.



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

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

Ve sledovaném účetním období vykonávala společnost AP TRUST a. s. na základě mandátní smlouvy ze dne 25. 1. 2012 správu nemovitého majetku ovládané osoby. Ve sledovaném účetním období dále trval nájemní vztah na základě nájemní smlouvy ze dne 15.2.2018 uzavřené se společností RS Butov s.r.o.

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

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

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

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

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

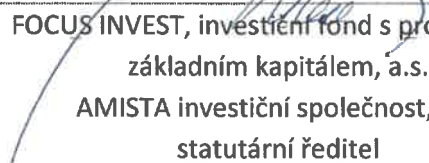
## **9. PROHLÁŠENÍ**

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

Fond tímto jako ovládaná osoba prohlašuje, že pro zjištění potřebných informací pro vypracování zprávy o vztazích učinil vše nezbytné, a to s péčí řádného hospodáře.



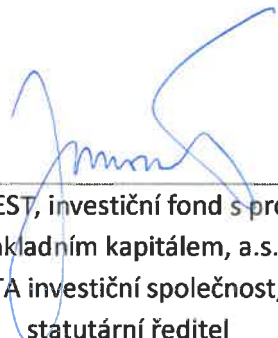
V Praze dne 30. 3. 2020



---


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

V Praze dne 30. 3. 2020



---

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





# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2019

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



## Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2019

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>409 718</b>	<b>333 304</b>
Investiční majetek	12	378 795	300 277
Investice do společností	14	30 924	33 028
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>156 844</b>	<b>181 835</b>
Majetek určený k prodeji	13	40 597	144 966
Daňové pohledávky	15	611	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16	8 515	10 405
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17	107 045	26 363
Časové rozlišení aktiv	16	76	70
<b>Aktiva celkem</b>		<b>566 562</b>	<b>515 139</b>

## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	18	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období		-4	-4
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		239 762	249 765
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>243 758</b>	<b>253 761</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Dlouhodobé půjčky a úvěry	19	5 531	21 105
Ostatní dlouhodobé závazky	21	2 169	2 246
Odložený daňový závazek	20	17 660	18 488
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>25 361</b>	<b>41 839</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Krátkodobé půjčky a úvěry	19	14 932	-
Daňové závazky	20	3 145	375
Rezervy		246	201
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	21	11 335	20 154
Časové rozlišení pasiv	21	1 730	735
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>31 389</b>	<b>21 465</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>		<b>266 055</b>	<b>198 074</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>566 562</b>	<b>515 139</b>
<b>Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akci</b>		<b>2 661</b>	<b>1 981</b>



## Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období 2019

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019	Za rok od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018
Výnosy z investičního majetku	5	97 704	137 656
Výnosy z podílů v ovládaných osobách		-2 104	-1 949
Správní náklady	6	-21 515	-17 925
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>74 086</b>	<b>117 782</b>
Ostatní provozní výnosy	7	-	208
Ostatní provozní náklady	8	-2 013	-2 443
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>72 072</b>	<b>115 547</b>
Finanční výnosy	9	148	17
Finanční náklady	10	-426	-259
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-278</b>	<b>-242</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>71 794</b>	<b>115 305</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	11	-4 645	-1 283
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		828	-3 899
<b>Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcí po zdanění</b>		<b>67 977</b>	<b>110 127</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcí po zdanění</b>		<b>-4</b>	<b>-4</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>67 973</b>	<b>110 123</b>

## Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>4 000</b>	<b>-4</b>	<b>249 765</b>	<b>253 761</b>
Zisk/ztráta za období	-	-4	-	-4
Převody ve vlastním kapitálu	-	4	-4	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-10 000	-10 000
Korekce	-	-	1	1
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>4 000</b>	<b>-4</b>	<b>239 762</b>	<b>243 758</b>

## Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>4 000</b>	<b>-</b>	<b>249 765</b>	<b>253 765</b>
Zisk/ztráta za období	-	-4	-	-4
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>4 000</b>	<b>-4</b>	<b>249 765</b>	<b>253 761</b>



**Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>198 074</b>
Zisk/ztráta za období	67 977
Korekce	4
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>266 055</b>

**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
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>87 947</b>
Zisk/ztráta za období	110 127
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>198 074</b>

## Výkaz o peněžních tocích za rok 2019

tis. Kč	Poznámka	2019	2018
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>71 794</b>	<b>115 305</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty	12, 14	-20 027	-97 735
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-638	-251
Zisk z prodeje aktiv určených k prodeji		-48 000	-
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku (prodej)	12	-	-565
Změna stavu aktiv určených k prodeji (prodej)		96 013	-
Změna stavu ostatních aktiv	16	-2 121	-5 239
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	21	-8 822	6 398
Změna stavu ostatních závazků		3 811	728
Zaplacená daň z příjmů		-611	-
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>91 400</b>	<b>18 642</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	21	-718	2 181
Výplata podílu na zisku		-10 000	-
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-10 718</b>	<b>2 181</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>17</b>	<b>80 682</b>	<b>20 823</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	17	26 363	5 540
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	17	107 045	26 363

# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2019

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, PSČ 140 00 Praha 4 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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

<b>Dohoda FATCA</b>	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.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### (a) Charakteristika společnosti

#### ***Vznik a charakteristika fondu***

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Obchodní firma a sídlo***

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

Štětkova 1638/18, Nusle

140 00 Praha 4

Česká republika

#### ***Základní kapitál***

Základní kapitál fondu ve výši 4 000 000 Kč je tvořen 400 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. prosinci 2019 splacen v plné výši.



**Ultimátní vlastník fondu**

Ing. Petr Šikoš

**Identifikační číslo**

241 75 013

**Členové představenstva a správní rady k 31. prosinci 2019**

*Statutární ředitel*

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČ: 274 37 558

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

*Zastoupení právnické osoby:* Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec  
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec  
Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec  
Bc. Michal Bíman, pověřený zmocněnec

*Správní rada*

Předseda správní rady Ing. Petr Šikoš  
Členové správní rady Ing. Alice Šikošová  
Ing. Jan Sýkora

**Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři**

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:


AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 27437558

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

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

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



odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

Portfolio manažer: Ing. Petr Krušina

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 2019 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 2018 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

K 1. lednu 2019 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2019.

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





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

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

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

**(c) Vykazování podle segmentů**

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

**(d) Funkční měna**

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

**(e) Okamžik uskutečnění účetního případu**

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

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

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

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který



zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

**(f) Přepoččet cizí měny**

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

**(g) Rozpoznání výnosů**

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

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


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

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

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

**(i) Investice do společností**

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



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

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

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

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

#### **(j) Určení reálné hodnoty**

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

#### **(k) Výnosové a nákladové úroky**

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

#### **(l) Výnosy z dividend**

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

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

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



**i. Peníze a peněžní ekvivalenty**

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

**ii. Investice do majetkových účastí**

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

**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 vykazány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykazání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

**vi. Finanční deriváty**

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



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

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

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

#### **(o) Daň z příjmu**

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

#### **(p) Daň z přidané hodnoty**

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

#### **(q) Odložená daň**

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


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

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

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

#### **(r) Výkaz o peněžních tocích**

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.



Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

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

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

**Standardy přijaté EU, které dosud nejsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019**

**Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby**

Účinná pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později. Tato novelizace není dosud schválena EU. Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

**Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování**

Účinná pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později. Tato novelizace je povinná a týká se všech zajišťovacích vztahů přímo ovlivněných nejistotou spojenou s reformou IBOR. Tato novelizace poskytuje přechodnou úlevu při uplatňování některých konkrétních požadavků zajišťovacího účetnictví na zajišťovací vztahy. Vyplývá z ní, že reforma IBOR by neměla obecně vést k ukončení zajišťovacího účetnictví. Hlavní úlevy umožněné touto novelizací se týkají:

- požadavku na „vysokou pravděpodobnost“
- rizikových složek
- prospektivních posouzení
- retrospektivního testu účinnosti (v případě IAS 39)
- recyklace oceňovacího rozdílu ze zajištění peněžních toků

Tato novelizace dále požaduje, aby společnosti předkládaly investorům dodatečné informace o svých zajišťovacích vztazích, které jsou přímo ovlivněny touto nejistotou.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.



### **Standardy dosud nepřijaté EU**

- Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem
- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace
- Změna IAS 1: Zveřejňování a sestavování účetní závěrky, klasifikace závazků na krátkodobé nebo dlouhodobé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ**

K datu 1. ledna 2019 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2019.

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

## 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2019	2018
Tržby z prodeje služeb	27 572	27 970
Výnosy z prodeje majetku	97 799	32 381
Zůstatková cena majetku	-49 798	-22 379
Přecenění investičního majetku	22 131	99 684
<b>Celkem</b>	<b>97 704</b>	<b>137 656</b>

## 6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Nájemné	568	572
Poradenské služby	579	622
Opravy a údržba	876	586
Správa nemovitostí – mandátní smlouva	14 400	14 400
Náklady na depozitáře	466	270
Náklady na obhospodařování	240	240
Náklady na administraci	739	600
Spotřeba energie	20	20
Ostatní náklady	3 626	615
<b>Celkem</b>	<b>21 515</b>	<b>17 925</b>

Položka Ostatní náklady je tvořena především náklady na ověřování dokumentace, konzultace, poplatky za služby, poštovné, ostrahu a odvoz odpadu v úhrnu 3 626 tis. Kč (2018: 615 tis. Kč).



## Odměny klíčového managementu

Správní náklady zahrnují odměny statutárnímu orgánu ve výši 739 tisíc Kč za administraci fondu (k 31. prosinci 2018: 600 tisíc korun) a 240 tisíc Kč za výkon funkce (k 31. prosinci 2018: 240 tisíc Kč).

### NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2019	2018
Účetní a daňové poradenství	542	535
Audit	37	87
<b>Celkem</b>	<b>579</b>	<b>622</b>

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z prodeje pohledávek	-	208
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>208</b>

Výnosy a náklady z přefakturovaných služeb jsou evidovány na účtech rozvahy a nevstupují do položek výkazu o úplném výsledku hospodaření. Loňské balance byly upraveny, aby byly konzistentní s aktuálními účetními metodami.

## 8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Daně a poplatky	736	1 095
Snížení hodnoty pohledávek	638	-251
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) ostatních rezerv	46	-144
Smluvní pokuty a penále	-	5
Odpisy pohledávek	18	433
Ostatní provozní náklady	575	1 305
<b>Celkem</b>	<b>2 013</b>	<b>2 443</b>



## 9. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Úroky z poskytnutých půjček a úvěrů	137	-
Kurzové zisky	11	17
<b>Celkem</b>	<b>148</b>	<b>17</b>

## 10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Nákladové úroky	389	211
Kurzové ztráty	6	17
Ostatní finanční náklady	31	31
<b>Celkem</b>	<b>426</b>	<b>259</b>

## 11. DAŇ Z PŘÍJMU

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

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2019	2018
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	4 645	1 283
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-828	3 899
<b>Celkem</b>	<b>3 817</b>	<b>5 183</b>

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

### Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2019	2018
Zisk před zdaněním dle IFRS	71 794	115 305
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	8 549	-83 708
Zisk před zdaněním dle CAS	80 343	31 597
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	16 583	5 046
Položky snižující základ daně	53	-1 408
Položky zvyšující základ daně	-955	-
Rozdíl daňových a účetních odpisů	-2 073	-990
Daňový základ	<b>93 950</b>	<b>34 245</b>
Daň vypočtena při použití platné sazby 5 %	<b>4 698</b>	<b>1 712</b>
Zúčtování dohadu DP minulých období	-52	-429
<b>Splatná daň z příjmů</b>	<b>4 645</b>	<b>1 283</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,4%</b>

## 12. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2019	2018
<b>Stav k 1. lednu</b>	<b>300 277</b>	<b>345 023</b>
Přírůstky	71 725	22 945
Úbytky	-	-22 379
Dopad změn reálné hodnoty	22 131	99 684
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	-15 338	-144 996
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>378 795</b>	<b>300 277</b>

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

K 31. prosinci 2019 je zastaven pozemek a stavba v katastrálním území Plzeň – město. Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 23 287 tis. Kč k 31. prosinci 2019. K 31. prosinci 2018 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 17 457 tis. Kč.

## 13. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

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

tis. Kč	2019	2018
<b>Stav k 1. lednu</b>	<b>144 996</b>	<b>0</b>
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	15 338	144 996
Úbytky	-119 738	-
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>40 597</b>	<b>144 996</b>

## 14. INVESTICE DO SPOLEČNOSTÍ

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice		Změny	Přecenění	2018
			2019	2018	2019				
Plzeňský golf park, a.s.	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	26,6 5%	26,6 5%	30 924	-	-2 104	33 028	
<b>Celkem</b>					<b>30 924</b>	<b>-</b>	<b>-2 104</b>	<b>33 028</b>	

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

## 15. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2019 představují platby DPH.

K 31. prosinci 2019 je záloha na daň z příjmu ve výši 1 529 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 4 674 tis. Kč vykázána jako daňový závazek ve výši 3 145 tis. Kč. 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.

## 16. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky z obchodních vztahů	3 851	5 147
Jiné pohledávky	8	42
Dohadné účty aktivní	4 080	4 642
Náklady příštích období	76	70
Zaplacené zálohy	576	573
<b>Celkem</b>	<b>8 591</b>	<b>10 475</b>
<i>Krátkodobé</i>	<i>8 591</i>	<i>10 475</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>8 591</b>	<b>10 475</b>

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

## 17. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty u bank	12 045	26 363
Termínovaný vklad	95 000	-
<b>Celkem</b>	<b>107 045</b>	<b>26 363</b>

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

Od 1. ledna 2015 do 15. prosince 2015 základní kapitál společnosti činil 5 000 tis. Kč a byl rozvržen na 5 ks akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč, když dne 16. prosince 2015 došlo k zápisu změn do obchodního rejstříku a základní kapitál společnosti činí 4 000 tis. Kč a je rozvržen na 400 ks kusových akcií v listinné podobě, tzv. zakladatelské akcie a 100 ks kusových akcií v zaknihované podobě, tzv. investiční akcie. V roce 2019 ani v roce 2018 nedošlo k žádné změně.

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Fond dále vydává investiční akcie, a to k investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře.

### Fondový kapitál

<b>V Kč</b>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
Fondový kapitál (Kč)	509 812 774	451 834 963
Počet vydaných investičních akcií (ks)	100	100
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	400	400
Fondový kapitál investiční části (Kč)	266 054 526	198 074 087
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč):	243 758 248	253 760 876
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	2 660 545,26	1 980 740,87
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (Kč):	609 395,62	634 402,19

### Zisk na akcii

<b>V Kč</b>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
Zisk na neinvestiční akcii (Kč)	-9	-9
Zisk na investiční akcii (Kč)	679 804	1 101 266

## 19. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Bankovní úvěry	5 531	6 160
Půjčky od nebankovních subjektů	14 932	14 945
<b>Celkem</b>	<b>20 464</b>	<b>21 105</b>
<i>Dlouhodobé</i>	5 531	21 105
<i>Krátkodobé</i>	14 932	-
<b>Celkem</b>	<b>20 464</b>	<b>21 105</b>

K 31. prosinci 2019 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka od nebankovního subjektu	36 000	14 293	1 050	2017	140 %DS
Půjčka od spřízněné strany	2 900	2 900	2 000	2019	4,00 %
Bankovní úvěr	7 000	6 160	628	2027	3,15 %

V roce 2019 byla půjčka od spřízněné strany refinancována půjčkou od nebankovního subjektu.

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 %

Z výše uvedených půjček je zajištěn pouze bankovní úvěr. Tento úvěr je zajištěn pozemkem a stavbou v katastrálním území Plzeň – město a blankosměnkou bez avalu.

## 20. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
DPH	-	271
Netto rezerva na daň z příjmů	3 145	104
Odložený daňový závazek	17 660	18 488
<b>Celkem</b>	<b>20 806</b>	<b>18 864</b>

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Odložený daňový závazek z majetku	4 015	4 892
Odložený daňový závazek z přecenění	13 646	13 596
<b>Celkem</b>	<b>17 660</b>	<b>18 488</b>

## 21. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Závazky z obchodních vztahů	3 946	5 657
Ostatní závazky ke společníkům	-	7 400
Ostatní závazky	3 371	3 378
Přijaté zálohy	5 798	5 715
Dohadné účty pasivní	387	249
Výnosy příštích období	1 730	735
<b>Celkem</b>	<b>15 232</b>	<b>23 135</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>2 169</i>	<i>2 246</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>13 063</i>	<i>20 889</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	15 232	23 135

## 22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2019		2019	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
AP TRUST, a.s.	342	3 342	338	15 095
Ing. Petr Šikoš	-	3 371	-	-
HT Property s.r.o.	-	1 693	-	36
<b>Celkem</b>	<b>342</b>	<b>5 172</b>	<b>338</b>	<b>15 213</b>



tis. Kč	31. 12. 2018		2018	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
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
<b>Celkem</b>	-	<b>26 901</b>	<b>691</b>	<b>15 208</b>

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

Fondu plyne závazek z titulu čistých aktiv připadající k investičním akciím za ovládající osobou z důvodu držení 65 ks investičních akcií.

## 23. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad 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. 2019	31. 12. 2018
Investiční majetek	66,86%	58,29%
Investice do společností	5,46%	6,41%
Majetek určený k prodeji	7,17%	28,15%
<b>Celkem</b>	<b>79,48%</b>	<b>92,85%</b>

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

## 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 2019

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	107 045	-	-	-	<b>107 045</b>
<b>Celkem</b>	<b>107 045</b>	-	-	-	<b>107 045</b>

Přijaté úvěry a půjčky	14 932	-	-	5 531	<b>20 464</b>
<b>Celkem</b>	<b>14 932</b>	-	-	<b>5 531</b>	<b>20 464</b>

<b>Gap</b>	<b>92 113</b>	-	-	<b>-5 531</b>	<b>86 581</b>
------------	---------------	---	---	---------------	---------------

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	-	-	-	<b>26 363</b>
<b>Celkem</b>	<b>26 363</b>	-	-	-	<b>26 363</b>

Přijaté úvěry a půjčky	-	-	14 945	6 159	<b>21 105</b>
<b>Celkem</b>	-	-	<b>14 945</b>	<b>6 159</b>	<b>21 105</b>

<b>Gap</b>	<b>26 363</b>	-	<b>-14 945</b>	<b>-6 159</b>	<b>5 258</b>
------------	---------------	---	----------------	---------------	--------------



**(a) 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 2019 a 31. prosinci 2018 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. 2019	Bez ratingu	Celkem
Majetek určený k prodeji	40 597	40 597
Investice do společností	30 924	30 924
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 515	8 515
Peníze a peněžní ekvivalenty	107 045	107 045
<b>Celkem</b>	<b>187 078</b>	<b>187 078</b>

Rating k 31. 12. 2018	Bez ratingu	Celkem
Majetek určený k prodeji	144 996	144 996
Investice do společností	33 028	33 028
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 405	10 405
Peníze a peněžní ekvivalenty	26 363	26 363
<b>Celkem</b>	<b>214 792</b>	<b>214 792</b>

K 31. prosinci 2019 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.).

tis. Kč	31.12.2019	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	23 287	4,11%
<b>Celkem</b>	<b>23 287</b>	<b>4,11%</b>

tis. Kč	31.12.2018	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	17 457	3,39%
<b>Celkem</b>	<b>17 457</b>	<b>3,39%</b>

### (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
<b>K 31. prosinci 2019</b>						
Investiční majetek	-	-	-	-	378 795	<b>378 795</b>
Investice do společností	-	-	-	-	30 924	<b>30 924</b>
Majetek určený k prodeji	-	-	-	-	40 597	<b>40 597</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 515	-	-	-	-	<b>8 515</b>
Daňové pohledávky	611	-	-	-	-	<b>611</b>
Časové rozlišení aktiv	76	-	-	-	-	<b>76</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	107 045	-	-	-	-	<b>107 045</b>
<b>Celkem</b>	<b>116 247</b>	-	-	-	<b>450 315</b>	<b>566 562</b>
Úvěry a půjčky	14 932	-	-	5 531	-	<b>20 464</b>
Obchodní a ostatní závazky	11 335	-	-	-	-	<b>11 335</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 169	-	<b>2 169</b>
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	17 660	<b>17 660</b>
Časové rozlišení pasiv	1 730	-	-	-	-	<b>1 730</b>
Daňové závazky	3 145	-	-	-	-	<b>3 145</b>
Rezervy	246	-	-	-	-	<b>246</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	-	243 758	<b>243 758</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	266 055	<b>266 055</b>



<b>Celkem</b>	<b>31 390</b>	-	-	<b>7 700</b>	<b>527 473</b>	<b>566 562</b>
<b>Gap</b>	<b>84 858</b>	-	-	<b>-7 700</b>	<b>-77 157</b>	-
<b>Kumulativní gap</b>	<b>84 858</b>	<b>84 858</b>	<b>84 858</b>	<b>77 157</b>	-	-

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	<b>300 277</b>
Investice do společností	-	-	-	-	33 028	<b>33 028</b>
Majetek určený k prodeji	-	-	-	-	144 996	<b>144 996</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 405	-	-	-	-	<b>10 405</b>
Daňové pohledávky	-	-	-	-	-	-
Časové rozlišení aktiv	70	-	-	-	-	<b>70</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	26 363	-	-	-	-	<b>26 363</b>
<b>Celkem</b>	<b>36 838</b>	-	-	-	<b>478 301</b>	<b>515 139</b>
Úvěry a půjčky	803	-	14 143	6 159	-	<b>21 105</b>
Obchodní a ostatní závazky	12 754	-	7 400	-	-	<b>20 154</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 246	-	<b>2 246</b>
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	18 488	<b>18 488</b>
Časové rozlišení pasiv	735	-	-	-	-	<b>735</b>

Daňové závazky	375	-	-	-	-	<b>357</b>
Rezervy	200	-	-	-	-	<b>200</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	-	253 762	<b>253 762</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	198 074	<b>198 074</b>
<b>Celkem</b>	<b>14 867</b>	<b>-</b>	<b>21 543</b>	<b>8 405</b>	<b>470 324</b>	<b>515 139</b>
<b>Gap</b>	<b>21 971</b>	<b>-</b>	<b>-21 543</b>	<b>-8 405</b>	<b>7 977</b>	<b>-</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>21 971</b>	<b>21 971</b>	<b>429</b>	<b>-7 977</b>	<b>-</b>	

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

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

## 24. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi 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 vykázána do zisku nebo ztráty) jelikož v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty.

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

## 25. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně 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 **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně 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 **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

### Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2019</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	-	-	378 795	<b>378 795</b>
Investice do společností	-	-	30 924	<b>30 924</b>
Majetek určený k prodeji	-	-	40 597	<b>40 597</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	8 515	<b>8 515</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	107 045	-	<b>107 045</b>
Půjčky a úvěry	-	5 531	-	<b>5 531</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	2 169	<b>2 169</b>
Obchodní a ostatní závazky	-	-	11 335	<b>11 335</b>
<b>Celkem</b>	-	<b>127 509</b>	<b>472 335</b>	<b>584 910</b>

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2018</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	-	-	300 277	<b>300 277</b>
Investice do společností	-	-	33 028	<b>33 028</b>
Majetek určený k prodeji	-	-	144 996	<b>144 996</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	10 405	<b>10 405</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	26 363	-	<b>26 363</b>
Půjčky a úvěry	-	21 105	-	<b>21 105</b>
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	2 246	<b>2 246</b>
Obchodní a ostatní závazky	-	-	20 154	<b>20 154</b>
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>47 468</b>	<b>511 106</b>	<b>558 573</b>

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


Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo 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, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častěji.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,

- 
- odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů.

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

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

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

Krátkodobé pohledávky a závazky

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

Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

V roce 2019 a 2018 neproběhly žádné přesuny mezi jednotlivými úrovněmi aktiv oceňovanými reálnou hodnotou.

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



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

## 26. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo. Protože se situace neustále vyvíjí, obhospodařovatel není v současné době schopný spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na fond. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty či snížení hodnoty majetku, pokud nastanou, zahrne administrátor fondu do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.





Obhospodařovatel fondu zvážil potenciální dopady COVID-19 na Fond a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Základem této úvahy je skutečnost, že investiční činnost je ze své podstaty nezávislá na aktuální hodnotě aktiv, kdy se naopak předpokládá určitá tržní fluktuační a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním Fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držení v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaných výnosech z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které indikují vyšší míru zadlužení, které by mohlo Fond potenciálně ohrožovat. Při bližším pohledu na strukturu zadlužení Fondu se (z části) jedná o dluhy ve skupině, které by v případě nastání této rizikové situace bylo možno kapitalizovat. Administrátor k datu účetní závěrky rovněž neobdržel žádné nestandardní žádosti investorů Fondu o ukončení jejich účasti ve Fondu. Vzhledem k těmto skutečnostem byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem.

V Praze dne 30. 4. 2020



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

V Praze dne 30. 4. 2020



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



## PŘÍLOHA – FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

### *Finanční výkazy neinvestiční části fondu*

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2019

#### **Aktiva**

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>243 735</b>	<b>253 734</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	243 735	253 734
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>23</b>	<b>27</b>
Pohledávky z ostatních vztahů a ostatní aktiva	2	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	21	25
<b>Aktiva celkem</b>	<b>243 758</b>	<b>253 761</b>

#### **Vlastní kapitál a závazky**

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>253 758</b>	<b>253 761</b>
Základní kapitál	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období	-4	-4
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	239 762	249 765
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>243 758</b>	<b>253 761</b>





## Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok 2019

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2019	Od 1. 1. do 31. 12. 2018
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	-	-
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	-	-
Finanční náklady	-4	-4
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-4	-4
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-4	-4
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 243 735 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 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.

## **Finanční výkazy investiční části fondu**

Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2019

### **Aktiva**

<b>tis. Kč</b>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>31. 12. 2018</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>409 718</b>	<b>333 304</b>
Investiční majetek	378 795	300 277
Investice do společností	30 924	33 028
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>156 821</b>	<b>181 810</b>
Majetek určený k prodeji	40 597	144 996
Daňové pohledávky	611	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 513	10 405
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	107 024	26 338
Časové rozlišení aktiv	76	70
<b>Aktiva celkem</b>	<b>566 539</b>	<b>515 114</b>

## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	-	-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	5 531	21 105
Ostatní dlouhodobé závazky	245 903	255 979
Odložený daňový závazek	17 660	18 488
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>269 094</b>	<b>295 672</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	14 932	-
Daňové závazky	3 145	375
Rezervy	246	201
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	11 336	20 157
Časové rozlišení pasiv	1 730	735
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>31 390</b>	<b>21 468</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>266 055</b>	<b>198 074</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>566 539</b>	<b>515 114</b>

## Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok 2019

tis. Kč	Za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	Za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Výnosy z investičního majetku	97 704	137 656
Výnosy z podílů	-2 104	-1 949
Správní náklady	-21 515	-17 925
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>74 086</b>	<b>117 782</b>
Ostatní provozní výnosy	-	208
Ostatní provozní náklady	-2 013	-2 443
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>72 072</b>	<b>115 547</b>
Finanční výnosy	148	17
Finanční náklady	-422	-255
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-274</b>	<b>-238</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>71 798</b>	<b>115 309</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-4 645	-1 283
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	828	-3 899
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>67 980</b>	<b>110 127</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>67 980</b>	<b>110 127</b>



# 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 31.12.2019, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019, 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 31.12.2019, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 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.*

### **Ocenění dlouhodobého majetku**

*Hodnotu aktiv společnosti představuje zejména investiční majetek a podíl v dceřiné společnosti. Jak je uvedeno v bodě 2. přílohy účetní závěrky je tento majetek k datu sestavení účetní závěrky přečtenován na reálné hodnoty. Reálná hodnota má významný vliv na stanovení fondového kapitálu na investiční 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 významných nepozorovatelných vstupů do oceňovacího modelu. Dále jsme prověřili správné promítnutí přecenění do výkazu o úplném výsledku hospodaření a zaúčtování související odložené daně související s přeceněním majetku.*

### **Výnosy z pronájmů**

*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.*

### **Výnosy z prodeje dlouhodobého majetku**

*Společnost během roku prodala některá dlouhodobá aktiva. 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 obdržovaných 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. Výbor pro audit sleduje účinnost vnitřních kontrol, systém řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a proces sestavení účetní závěrky.*

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- *Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody*

(koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- 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 28.června 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme třetím rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

*Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. 4. 2020 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 30.04.2020



*Haluz*

Ing. Josef Haluza

auditor ev. č. 2364

