

## POLOLETNÍ ZPRÁVA

### EMITENTA

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

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

**(za období 1. 1. 2017 – 30. 6. 2017)**

**(dále také „sledované období“)**

(neauditovaná, konsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

**AMISTA** investiční společnost, a.s.

## **Obsah**

1. Základní údaje o Emitentovi a jeho cenných papírech.....	1
2. Číselné údaje a informace Emitenta .....	2
3. Informace o činnosti Emitenta.....	8
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	15

## 1. Základní údaje o Emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma: FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: Štětкова 1638/18, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00  
IČO: 24175013  
DIČ: CZ 24175013  
(dále také „**Fond nebo Emitent**“)  
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/focusinvest>  
Telefonní číslo: +420 226 251 010

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským obchodním soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 17 610  
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 24. října 2011  
Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Zapisovaný základní kapitál: 4.000.000 Kč  
Depozitář Fondu: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.  
Obhospodařovatel Fondu: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 106 26.

### Cenné papíry

#### Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: listinné  
Počet kusů: 400 ks

#### Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: zaknihované  
Počet kusů: 100 ks  
ISIN: CZ0008041886  
Název emise: FOCUS IFPZK

## 2. Vymezení konsolidačního celku Emitenta

Konsolidační celek (dále „Skupina“) je tvořena mateřskou společností FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se sídlem v Praze a její majetkovou účastí, Plzeňským Golf Parkem, a.s. Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Jediným cílem Emitenta k držbě majetkových účastí je zhodnocení peněžních prostředků investorů. Mateřská společnost je tedy Investiční jednotkou, dle IFRS 10, která své majetkové účasti nekonsoliduje.

K 30. 6. 2017 Fond v souladu se svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedené majetkové účasti.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)	Stupeň závislosti
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin	Česká republika	26,65	Podstatný vliv

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

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

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

Svou majetkovou účast proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

## 3. Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Emitenta byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 4. 1. 2016. Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2)

a rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2017.

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

Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) použil mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro sestavení účetních výkazů k 30. 6. 2017. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

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

Na neinvestiční část fondu byl vyčleněn v plné výši základní kapitál a dále poměrná část ostatních složek vlastního kapitálu vyjma investičních akcií. Rozdělení vlastního kapitálu mezi investiční a neinvestiční části fondu bylo provedeno na základě poměru investičních a zakladatelských akcií.

Zároveň byla poskytnuta vnitropodniková půjčka investiční části fondu ve výši fondového kapitálu připadající na neinvestiční část, tj. 253 735 tis. Kč.

V období mezi 30. 6. 2017 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

Součástí této Pololetní zprávy je konsolidovaná účetní závěrka, která podává informace o hospodaření skupiny Emitenta. Je tvořena Výkazem o finanční situaci, Výkazem o úplném výsledku hospodaření, Výkazem o změnách vlastního kapitálu a Výkazem o peněžních tocích. Účetní závěrka je individuální, protože Emitent je Investiční jednotkou dle IFRS 10 a své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje je v reálných hodnotách.

Hodnoty uváděné ve výkazech jsou v tisících Kč. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za sledované období a za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

### **Srovnávacím obdobím je v případě:**

- **Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2016, které bylo auditováno dle CAS;

- **Výkazu o úplném výsledku hospodaření** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června;
- **Výkazu o peněžních tocích** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června;
- **Výkazu o změnách vlastního kapitálu** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června.

#### **AKTIVA**

Fond vykázal v rozvaze k 30. 6. 2017 aktiva v celkové výši 364 172 tis. Kč. Aktiva snížila svoji hodnotu vůči minulému období pouze nepatrně. Ta jsou tvořena především investičním majetkem v hodnotě 316 577 tis. Kč, který obsahuje především nemovitý majetek. Nemovitý majetek je držen za účelem investiční příležitosti. Významnou položkou aktiv je také podíl v ovládané osobě – Plzeňském Golf Parku, a.s. ve výši 37 184 tis. Kč. K 30. 6. 2017 jsou aktiva připadající neinvestiční části fondu tvořena pohledávkou za investiční částí ve výši 253 748 tis. Kč.

#### **PASIVA**

Celková pasiva Fondu k 30. 6. 2017 ve výši 364 172 tis. Kč jsou tvořena především vlastním kapitálem v hodnotě 317 302 tis. Kč, který byl oproti minulému období navýšen o hodnotu zisku za první pololetí roku 2017 (2 062 tis. Kč), a dále dlouhodobými výpůjčkami ve výši 18 134 tis. Kč.

Fondový kapitál připadající investiční části fondu k 30. 6. 2017 dosáhl hodnoty 63 554 tis. Kč, to představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu investiční akcii ve výši 635 543,6042 Kč.

#### **HOSPODAŘENÍ EMITENTA**

Hospodaření Emitenta skončilo k 30. 6. 2017 se ziskem ve výši 2 062 tis. Kč, tento zisk je vyšší o 832 tis. Kč ve srovnání se ziskem k 30. 6. 2016 (tj. o 67,64 %). Nárůst způsobilo zejména zvýšení ostatních provozních výnosů, které tvoří především poplatky za energie a podobné služby.

Výsledek hospodaření připadající na investiční část Fondu činí 532 tis. Kč, zbylá část náleží části neinvestiční.

#### **CASH FLOW**

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2017 se zvýšil o 1 889 tis. Kč oproti stavu k 30. 6. 2016, to představuje nárůst o 72,01 %. Na začátku roku 2017 byl zůstatek peněz a peněžních ekvivalentů vyšší o 173 tis. Kč oproti konečnému stavu k 30. 6. 2017. Tento pokles byl způsoben splácením krátkodobých závazků.

Výdaje generované z provozní činnosti nebyly zcela pokryty příjmy z finanční činnosti. Peněžní tok z finanční činnosti zahrnuje růst dlouhodobých finančních závazků. Peněžní tok z provozní činnosti představuje zejména výdaje na splacení krátkodobých závazků a ostatních pasiv a zisk k 30. 6. 2017.

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI**  
k 30. červnu 2017

tis. Kč		30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
<b>AKTIVA</b>				
	<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>353 761</b>	<b>353 897</b>	<b>330 679</b>
1	Investiční majetek	316 577	316 713	330 396
2	Podíly v ovládaných osobách	37 184	37 184	283
	<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>10 411</b>	<b>11 659</b>	<b>9 733</b>
	<i>Ostatní aktiva</i>	10 411	11 659	9 733
5	Daňové pohledávky	1 095	493	0
6	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	4 654	6 396	6 497
7	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 512	4 685	3 157
8	Časové rozlišení aktiv	150	85	79
	<b>Aktiva celkem</b>	<b>364 172</b>	<b>365 556</b>	<b>340 412</b>
<b>PASIVA</b>				
	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>317 302</b>	<b>315 240</b>	<b>285 290</b>
10	Základní kapitál	4 000	4 000	4 000
11	Ostatní nedělitelné fondy	500	500	500
12	Ostatní kapitálové fondy	1 000	1 000	1 000
14	Výsledek hospodaření běžného období	2 062	29 950	0
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	309 740	279 790	279 790
	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>33 484</b>	<b>33 099</b>	<b>33 216</b>
16	Dlouhodobé půjčky a úvěry	18 134	18 052	18 579
18	Ostatní dlouhodobé závazky	2 350	2 362	2 486
19	Odložený daňový závazek	13 000	12 685	12 151
	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>13 386</b>	<b>17 217</b>	<b>21 906</b>
24	Daňové závazky	250	137	2 537
22	Rezervy	0	0	349
21	Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	12 691	16 975	18 869
23	Časové rozlišení aktiv a pasiv	445	105	151
	<b>Pasiva celkem</b>	<b>364 172</b>	<b>365 556</b>	<b>340 412</b>

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ**  
za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

tis. Kč		Od 1.1. do 30.6.2017	Od 1.1. do 30.6.2016
26	Výnosy z investičního majetku	11 357	12 457
29	Správní náklady	-10 817	-10 739
	<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>2 226</b>	<b>2 193</b>
31	Ostatní provozní výnosy	1 592	262
32	Ostatní provozní náklady	-1 249	-1 182
	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>2 569</b>	<b>1 273</b>
33	Finanční výnosy	24	52
34	Finanční náklady	-119	-95
	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-95</b>	<b>-43</b>
	<b>Zisk/Ztráta z pokračujících činností před zdaněním</b>	<b>2 474</b>	<b>1 230</b>
35	Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-97	0
36	Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	-315	0
	<b>Zisk z pokračujících činností po zdanění</b>	<b>2 062</b>	<b>1 230</b>
	<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>2 062</b>	<b>1 230</b>

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

za období od 1. ledna 2016 do 30. června 2016

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2016</b>	<b>4 000</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>	<b>279 790</b>	<b>285 290</b>
Zisk/ztráta za období	0	0	0	1 229	1 229
<b>Zůstatek k 30.6.2016</b>	<b>4 000</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>	<b>281 018</b>	<b>286 518</b>



**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2017</b>	<b>4 000</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>	<b>309 740</b>	<b>315 240</b>
Zisk/ztráta za období	0	0	0	2 062	2 062
<b>Zůstatek k 30.6.2017</b>	<b>4 000</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>	<b>311 802</b>	<b>317 302</b>

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**  
za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

tis. Kč	Bod	Od 1.1. do 30.6.2017	Od 1.1. do 30.6.2016
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>2 062</b>	<b>1 229</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		0	-219
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		135	416
Změna stavu ostatních aktiv		1 075	278
Změna stavu ostatních závazků		-3 831	-1 548
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>-559</b>	<b>155</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		386	-689
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>386</b>	<b>-689</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-173</b>	<b>-534</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		4 685	3 157
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.		4 512	2 623

## Vysvětlující poznámky k výkazům

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2017 a 30. 6. 2017 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva zůstala prakticky na stejné úrovni, došlo k jejich snížení o 1 384 tis. Kč a dosahují tak hodnoty 364 172 tis. Kč. Největší položku aktiv (86,93 %) představuje investiční majetek v hodnotě 316 577 tis. Kč, který je tvořen především nemovitým majetkem. Snížení hodnoty celkových aktiv bylo zapříčiněno zejména částečným

vyrovnáním pohledávek z obchodních vztahů a snížením dohadných účtů aktivních, to znamená, že k výraznějšímu poklesu došlo na straně krátkodobých aktiv, zatímco dlouhodobá aktiva zůstala prakticky na stejné úrovni (pokles o 136 tis. Kč).

- Hodnota vlastního kapitálu mírně vzrostla díky hospodářskému výsledku prvního pololetí o 0,65 % na 317 302 tis. Kč a rozhodnutím Valné hromady výsledek hospodaření z roku 2016 nerozdělovat a převést do nerozděleného zisku minulých let, který tak tvoří největší položku na straně pasiv (85,05 %) ve výši 309 740 tis. Kč.
- V kategorii ostatních pasiv došlo k jejich poklesu o 4 284 tis. Kč (tj. o 25,24 %) na hodnotu 12 691 tis. Kč zejména v důsledku úhrad dodavatelům. Podobně jako u aktiv tedy došlo k výraznějšímu poklesu na straně závazků, které jsou krátkodobé
- Oproti prvnímu pololetí roku 2016 došlo ke zvýšení hospodářského výsledku o 832 tis. Kč na částku 2 062 tis. Kč. Nárůst byl způsoben zejména zvýšením ostatních provozních výnosů o 1 330 tis. Kč, tj. více než pětkrát. Tyto výnosy jsou tvořeny především poplatky za energie a podobné služby.
- Během prvního pololetí došlo ke snížení zůstatku peněz a peněžních ekvivalentů o 173 tis. Kč oproti začátku roku zejména z důvodu splácení krátkodobých závazků.

#### **4. Informace o činnosti Emitenta**

- **Činnost Emitenta**

Investiční fond FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souladu se svojí investiční strategií investuje především 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.

Hlavním strategickým cílem Fondu je dlouhodobý pronájem vytvořeného nemovitostního portfolia Fondu a optimalizace jeho správy. Dalším strategickým cílem je udržet, případně zvýšit relativně vysokou úroveň obsazenosti nemovitostního portfolia Fondu. Fond se dále zaměřuje na aktivní nabízení vybraných nemovitostí k prodeji a též akvizičnímu procesu v rámci krajského města Plzeň a jeho blízkého okolí.

- **Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta**

V únoru byla uzavřena nájemní smlouva, na základě které Fond pronajal část pozemků, v k. ú. Rokycany, zapsaných na LV č. 312; a na LV č. 359, společnosti Povodí Vltavy, státní podnik, IČ: 708 89 953. Nájemné bylo stanoveno ve výši 150.260,- Kč/rok.

V únoru byla uzavřena kupní smlouva, na základě které Fond prodal pozemek parc. č. 295/6 o výměře 4.652 m<sup>2</sup>; pozemek parc. č. 295/7, o výměře 3.691 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Ejpovice, na LV č. 627, společnosti PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s., IČ: 263 36 58. Kupní cena za Předmět prodeje byla stanovena ve výši 1,501.700,- Kč.

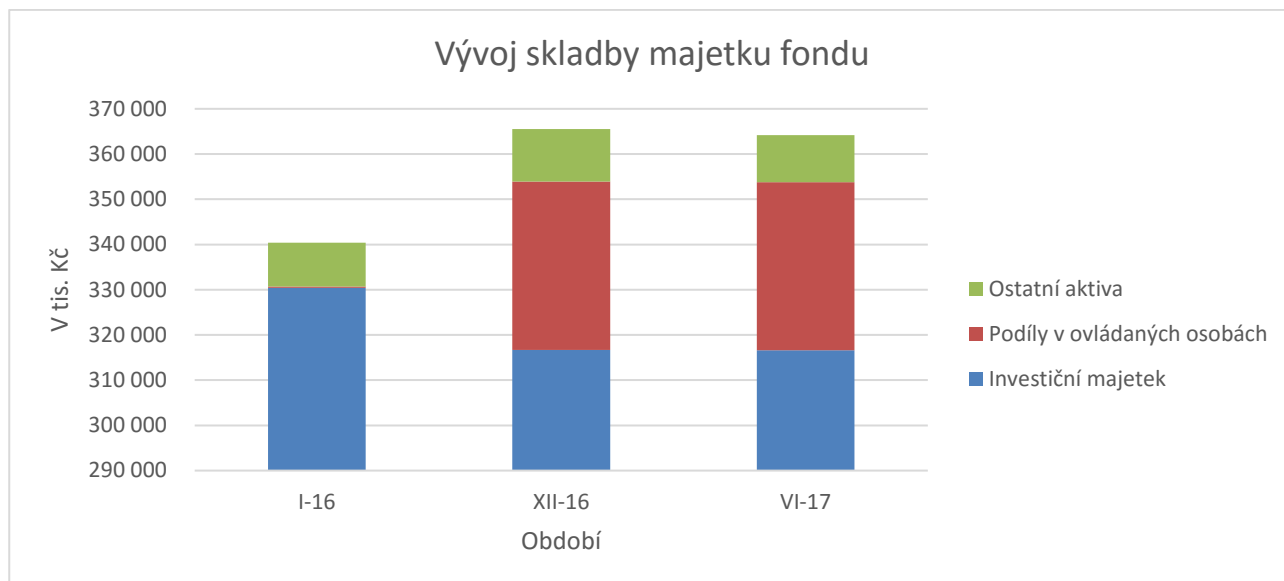
V březnu byl realizován prodej pozemku k.ú. obec Klabava, zapsaných na LV č. 359, a pozemky v k. ú. Rokycany, zapsaných na LV č. 312, a to mezi Fondem, jakožto prodávajícím, a Povodím Vltavy, státním podnikem, IČO: 708 89 953 jako kupujícím. Kupní cena byla stanovena ve výši 190 800,- Kč, bez DPH.

V březnu byly předloženy cenové relace na úrovni tržních podmínek pro uzavírání nájemních vztahů mezi Fondem, jakožto pronajímatelem, a potencionálními nájemci, k nemovitostem v k. ú. Plzeň zapsaných na LV 26803.

V průběhu sledovaného období byla průběžně uzavírána smluvní dokumentace související s pronájmy nemovitých věcí v lokalitě města Plzně (ul. Brojova), jejichž je Emitent vlastníkem.

- **Nejvýznamnější majetek v držení Emitenta**

Emitent drží ve svém portfoliu investiční majetek ve výši 316 577 tis. Kč. Tento majetek tvoří především nemovitý majetek z oblasti Plzně a Rokycan určený pro investiční příležitosti. Druhým nejvýznamnějším majetkem v držení Emitenta je majetková účast ve společnosti Plzeňský Golf Park, a.s.



### • Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí

Investiční Fond se bude nadále zaměřovat zejména na pronájem vlastních nemovitostí, vyhledávat investiční příležitosti a realizovat zhodnocené nemovitosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře. Dále bude Fond pokračovat ve stavebních úpravách a technickém zhodnocení Areálu Karlov v Borské ulici v Plzni, za účelem dalšího pronájmu Výzkumnému a zkušebnímu ústavu s.r.o., IČ: 477 18 684. Fond vybere dodavatele nové trafostanice v administrativní budově v Brojově ul. v Plzni, výměna je plánována na konec roku 2017.

V mezitímním období nedošlo k zásadním změnám v oblasti řízení rizik. Nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondu spojená s investiční činností, jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

#### a) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu a investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí musí toto obecné riziko akceptovat.

Fond očekává pokračování příznivého vývoje na realitním trhu i v následujícím období. Nemovitostní portfolio Fondu je zaměřeno pozemky a budovy v Plzeňském kraji. Mimo nemovitostních aktiv je tržnímu riziku vystaven také obchodní podíl v majetku Fondu, jehož podíl na celkových aktivech k 30. 6. 2017 činil 10,20 % celkových aktiv Fondu.

*Při zohlednění vývoje na realitním trhu a zaměření portfolia na Plzeňský kraj je tržní riziko nadále hodnoceno jako nízké.*

b) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Fond pro minimalizaci tohoto rizika sleduje cash flow a ponechává si k dispozici přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výpadků.

Fond vlastní nemovitostní aktiva v Plzeňském kraji, přičemž se jedná zejména o pozemky či budovy a stavby. Vzhledem k současnému ekonomickému vývoji, vysoké poptávce po nemovitostech a lokalitám, ve kterých Fond nemovitosti vlastní, lze riziko likvidity, tj. riziko že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše dvacetinásobku fondového kapitálu Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň splácení úvěrů, resp. zápůjček má negativní vliv na likviditu Fondu.

K 30. 6. 2017 evidoval Fond přijaté půjčky ve výši 18 134 tis. Kč vč. příslušenství. Splátky úvěrů a příslušenství jsou zajišťovány zejména výnosy z pronájmu, které jsou v dostatečné výši na to, aby nedocházelo k ohrožení likvidity fondu.

*Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.*

c) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci (*riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.*).

Riziko vypořádání je u Fondu spojeno především s pronájem a dále pak s nákupy/prodeji nemovitého majetku. Při nákupech/prodejích nemovitého majetku omezuje Fond riziko vypořádání zejména důslednou identifikací protistrany, jednoznačným definováním podmínek pro převod vlastnictví k nemovitostem v kupních smlouvách či využitím institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů. U pronájmů nemovitého majetku pak Fond minimalizuje riziko vypořádání smluvními podmínkami přímo v nájemních smlouvách, kdy jsou vedle prověření protistrany využívány i další nástroje, jako je například složení jistoty ze strany nájemce na případnou úhradu neuhrazeného nájemného či na úhradu způsobené škody.

*Riziko vypořádání je vyhodnoceno jako nízké.*

d) Riziko stavebních vad

Výskyt stavebních vad může významně snížit hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu.

Fond je reálně vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí, které již vlastní ve svém portfoliu, a dále pak u nemovitostí, které do svého portfolia nově nabývá. Stejně tak je riziku stavebních vad vystaven v případě oprav či technického zhodnocení již vlastněných nemovitostí. Při pořízování starších nemovitostí je riziko stavebních vad eliminováno Fondem prostřednictvím odborných posudků o stavu pořízovaných nemovitostí. U nemovitostí pořízovaných výstavbou či v případě technického zhodnocení nebo oprav pak věnuje fond pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), a dále pak smluvním podmínkám ve smlouvách o dílo – zejména odpovědnosti za vady, záručním lhůtám, reklamačním podmínkám, příp. možnostem uplatnit sankce při neplnění povinností dle smlouvy. Aplikací výše uvedených opatření dochází k omezení rizika stavebních vad na přijatelnou úroveň.

*Riziko stavebních vad lze vyhodnotit jako nízké.*

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

K 30. 6. 2016 neviduje Fond žádné poskytnuté úvěry či zápůjčky.

*Úvěrové riziko fondu je hodnoceno jako nízké.*

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

*Tato rizika lze hodnotit jako nízká.*

## • Transakce se spřízněnými stranami Emitenta

Fond eviduje ve sledovaném období níže uvedené transakce se spřízněnými stranami:

Protistrana	Pohledávky k 30. 6. 2017	Závazky k 30.6.2017	Výnosy k 30.6.2017	Náklady k 30.6.2017	Komentář (název smlouvy)	Propojení
Plzeňský Golf Park a.s.			1.501.700,-		Kupní smlouva – prodej pozemků	Majtkové
AP TRUST a.s.		8.712.000,-		7.200.000,-	Mandátní sml.	Personální
		392.615,15		326.114,44	Podnájemní sml.	
	398.068,20		385.109,28		Nájemní smlouva	

## • Ostatní skutečnosti

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 30. 3. 2017 nové stanovy Fondu upravující následující:

- periodu oceňování investičních akcií, kdy bude oceňováno minimálně jednou za 2 roky, přičemž statut může stanovit oceňování častější;
- změnu adresy internetových stránek pro zveřejňování informací dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích;
- změnu adresy internetových stránek pro zveřejňování informací dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na konání uvedené valné hromady byl ke dni 30. 3. 2017 rovněž změněn statut Fondu, který upřesnil, že hodnota investičních akcií bude stanovována jednou za 6 měsíců.

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 29. 5. 2017 účetní a majtkové oddělení fondového kapitálu Fondu a poskytnutí, resp. přijmutí zápůjčky.

Dne 30. 6. 2017 se konala valná hromada Fondu, která rozhodla o následujícím:

- projednala a vzala na vědomí zprávu statutárního ředitele Fondu o činnosti Fondu a o stavu majetku za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016;
- projednala a vzala na vědomí zprávu o vztazích za období 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016
- projednala a vzala na vědomí zprávu správní rady o výsledcích kontrolní činnosti za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016;

- projednala a schválila řádnou účetní závěrku Fondu za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, s tím, že hospodářský výsledek za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 ve výši 7.602.918,32 bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let;
- rozhodla o určení auditora Fondu pro účetní závěrku za účetní období roku 2017, jímž se stala společnost ACTA Audit s.r.o., IČO: 058 05 198, se sídlem Hvězdoslavova 29, Ostrava, PSČ: 716 00;
- rozhodla o zrušení rezervního fondu tak, že celý rezervní fond ve výši 500.000,- Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých období.

V období mezi 30. 6. 2017 a sestavením této mezitímní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

### • **Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta**

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly: (všechny údaje jsou k 30. 6. 2017)

- **PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.**, IČO: 26336588, se sídlem Dýšina, Nová Huť, Horomyšlická čp. 1, PSČ 330 02, obchodní podíl ve výši 9,33 % (153 akcií na jméno o jmenovité hodnotě 100.000,- Kč na akcii). Společnost v prvním pololetí roku 2017 dokončila rozsáhlou rekonstrukci hracích ploch zahájenou v roce 2014 s cílem dosažení vyšší herní atraktivity a zároveň stabilizace některých částí areálu, který je historicky založen na odvalech a výsypkách bývalého železnorudného dolu. Tím došlo i ke změně ratingu 18 jamkového hřiště a vynuceným investicím do kompletní výměny informačního mobiliáře. Souběžně s tím byl také v květnu prezentován nový obchodní název resortu „GREENSGATE“. Hlavním cílem realizovaných změn, tedy i změny obchodního názvu, je vytvoření podpory pro růst prodeje služeb v oblasti cestovního ruchu nejen na území České republiky, ale i v oblasti incomingové turistiky se zaměřením na Německo a státy severní Evropy. Společnost v tomto období dokoupením zbývajících pozemků také vlastnický zkompletovala území autokempu Diana s očekávaným pozitivním vlivem na nárůst klientely v oblasti cykloturistiky a obecné negolfové turistiky. Nově společnost kapitálově vstoupila do společnosti GPP GASTROSERVIS s.r.o., IČO 05614651 (75% podíl), jejímž prostřednictvím jsou zajišťovány všechny stravovací služby jak v hlavním areálu, tak i v přidružených provozech vlastněných společností.



## 5. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

**tímto prohlašuji,**

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

V Praze dne 26. září 2017



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



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