

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. 2018 – 30. 6. 2018)

(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	Vymezení konsolidačního celku Emitenta	2
3	Číselné údaje a informace Emitenta	2
4	Informace o činnosti Emitenta.....	29
5	Ostatní skutečnosti	30
6	Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta.....	31
7	Prohlášení oprávněné osoby Emitenta	32

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ A JEHO CENNÝCH PAPIŘECH

Obchodní firma: FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Štětškova 1638/18, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00
IČO: 241 75 013
DIČ: CZ24175013
(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 17610
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 24. října 2011
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona 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. 2018 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.

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. 2018. 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.

V období mezi 30. 6. 2018 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 zkrácená mezitímní individuální 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.

Zkrácená mezitímní individuální účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

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.

AKTIVA

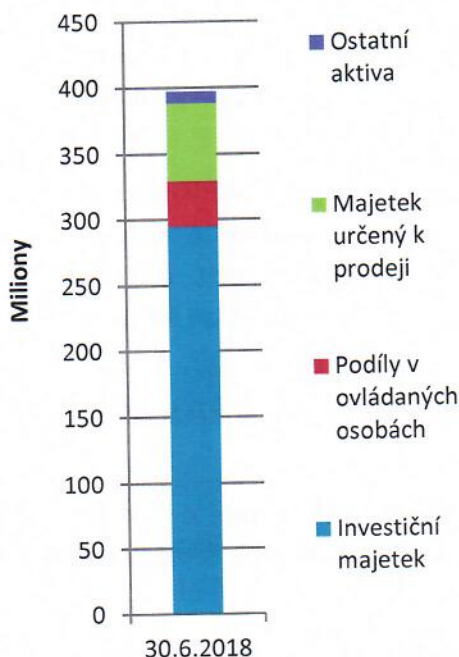
Fond vykázal v rozvaze k 30. 6. 2018 aktiva v celkové výši 397 235 tis. Kč. Aktiva byla ze 74,20 % tvořena investičním majetkem ve výši 294 758 tis. Kč, ze 14,78 % majetkem určeným k prodeji ve výši 58 695 tis. Kč, z 8,81 % podíly v ovládaných osobách ve výši 37 977 tis. Kč a z 2,16 % ostatními aktivy ve výši 8 564 tis. Kč zahrnující daňové pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů, peněžní prostředky a ekvivalenty a časové rozlišení.

Hlavními změnami oproti srovnávacímu období je pokles investičního majetku o 50 266 tis. Kč, zároveň však navýšení majetku určeného k prodeji o 58 695 tis. Kč.

K 30. 6. 2018 jsou aktiva připadající neinvestiční části fondu ve výši 253 763 tvořena pohledávkou za investiční částí ve výši 253 734 tis. Kč, penězi a peněžními ekvivalenty ve výši 27 tis. Kč a pohledávkou z obchodních vztahů a ostatních aktiv ve výši 2 tis. Kč.

Struktura aktiv fondu je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura aktiv



PASIVA

Celková pasiva Fondu k 30. 6. 2018 ve výši 297 234 tis. Kč byla tvořena z 84,76 % nerozděleným ziskem ve výši 336 713 tis. Kč, z 6,10 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 24 249 tis. Kč, z 3,67 % odloženým daňovým závazkem ve výši 14 590 tis. Kč, z 3,13 % krátkodobými závazky ve výši 12 433 tis. Kč zahrnující daňové závazky, závazky z obchodních vztahů a ostatní aktiva a časové rozlišení. Dále pak základním kapitálem ve výši 4 000 tis. Kč, ostatními kapitálovými fondy ve výši 1 000 tis. Kč a výsledkem hospodaření běžného období ve výši 2 010 tis. Kč.

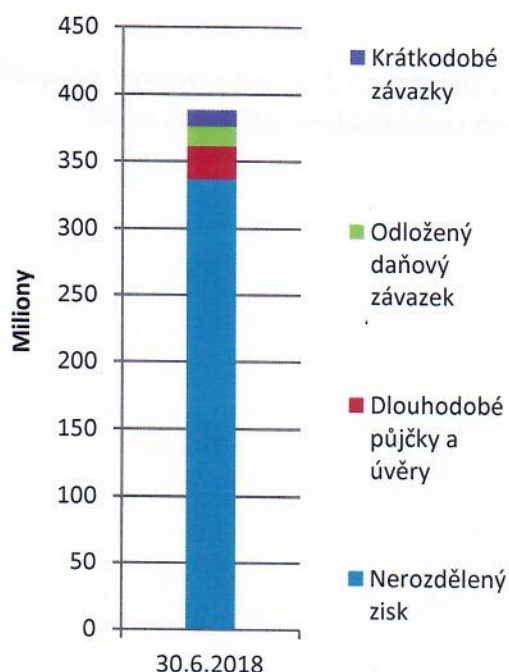
Zvýšení hodnoty pasiv oproti srovnávacímu období o 5 424 tis. Kč bylo způsobeno především nižším vykazovaným výsledkem hospodaření o 24 463 tis. Kč, navýšením nerozděleného zisku o 26 473 tis. Kč a navýšením dlouhodobých půjček o 5 385 tis. Kč.

Fondový kapitál připadající investiční části fondu byl k 30. 6. 2018 ve výši 89 959 tis. Kč, to představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu investiční akcii ve výši 899 585,3500 Kč.

Fondový kapitál připadající neinvestiční části fondu byl k 30. 6. 2018 ve výši 253 764 tis. Kč, to představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu zakladatelskou akcii ve výši 634 409,1900 Kč.

Struktura pasiv fondu je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura pasiv



HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Emitent vykázal k 30. 6. 2018 zisk z pokračující činnosti po zdanění ve výši 2 010 tis. Kč. Tento vykazovaný zisk je o 52 tis. Kč nižší oproti srovnávacímu období.

Fond vykázal vyšší výnosy z investičního majetku o 2 930 tis. Kč a vyšší správní náklady o 1 370 tis. Kč, což vedlo k čistému provoznímu výsledku hospodaření ve výši 3 786 tis. Kč. Provozní výsledek hospodaření poklesl o 512 tis. Kč díky zvýšení provozních nákladů a byl ve výši 2 057 tis. Kč.

Zisk z pokračující činnosti po zdanění připadající na investiční část Fondu činí 2 012 tis. Kč.

Zisk z pokračující činnosti po zdanění připadající na neinvestiční část Fondu činí -2 tis. Kč.

CASH FLOW

Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1. 2018 byly ve výši 5 540 tis. Kč. Peníze a peněžní ekvivalenty byly k 30. 6. 2018 ve výši 3 311 tis. Kč. Čisté snížení peněz a peněžních ekvivalentů bylo k 30. 6. 2018 ve výši -2 231 tis. Kč.

Zisk prodaného investičního majetku byl ve výši -3 526 tis. Kč a došlo tak k nárůstu oproti srovnávacímu období právě o -3 526 tis. Kč.

Změnu stavu investičního majetku (prodej) na hodnotu 13 349 tis. Kč způsobil přesun majetku do aktiv určených k prodeji (-58 695 tis. Kč), zisk z prodeje majetku (3 526 tis. Kč) a nákup nového majetku (18 252 tis. Kč). Došlo k nárůstu o 13 214 tis. Kč.

Změna stavu investičního majetku (nákup) na hodnotu -18 252 tis. byla způsobena právě nákup nového majetku. Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti byl ovlivněn také změnou ostatních aktiv (774 tis. Kč) a ostatních závazků (-1 905 tis. Kč) a dosáhl výše -7 550 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti ve výši 5 320 tis. Kč byl tvořený změnou stavu dlouhodobých finančních závazků – konkrétně dlouhodobých půjček ve výši 5 385 tis. Kč a ostatních závazků ve výši -65 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti v součtu s peněžním tokem generovaným z (použitý v) finanční činnosti představoval právě čisté snížení peněz a peněžních ekvivalentů ve výši -2 231 tis. Kč.

Zkrácená mezitímní individuální účetní závěrka k 30. 6. 2018

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

OBSAH

Zkrácený výkaz o finanční situaci.....	2
Zkrácený Výkaz o úplném výsledku hospodaření.....	3
Zkrácený Přehled o změnách vlastního kapitálu	4
Zkrácený Výkaz o peněžních tocích za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018.....	5
1. Všeobecné informace	6
2. Účetní postupy.....	8
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady.....	14
4. Změna účetních standardů	16
5. Výnosy z investičního majetku	16
6. Správní náklady.....	16
7. Ostatní provozní výnosy a náklady	16
8. Finanční výnosy a náklady	16
9. Daň z příjmu.....	16
10. Investiční majetek.....	17
11. Majetek určený k prodeji.....	17
12. Podíly v ovládaných osobách.....	17
13. Daňové pohledávky	17
14. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	18
15. Peníze a peněžní ekvivalenty.....	18
16. Základní kapitál.....	18
17. Půjčky a úvěry	19
18. Daňové závazky, splatné a odložené	19
19. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	20
20. Transakce se spřízněnými osobami	20
21. Finanční nástroje – řízení rizik	21
22. Klasifikace finančních nástrojů	23
23. Reálná hodnota aktiv a závazků	23
24. Následné události	25
Příloha – Zkrácené finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu.....	26
Zkrácený Výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2018.....	26
Zkrácený Výkaz o úplném výsledku hospodaření.....	26
Zkrácený výkaz o finanční situaci.....	27
Zkrácený Výkaz o úplném výsledku hospodaření.....	28

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
K 30. ČERVNU 2018**

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva		329 976	380 242
Investiční majetek	10	294 758	345 024
Podíly v ovládaných osobách	12	34 977	34 977
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva		241	241
Krátkodobá aktiva		67 259	11 568
Majetek určený k prodeji	11	58 695	-
Daňové pohledávky	13	2 627	1 023
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14	2 482	4 929
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15	3 311	5 540
Časové rozlišení aktiv	14	144	76
Aktiva celkem		397 235	391 810

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	16	4 000	4 000
Ostatní kapitálové fondy		1 000	1 000
Výsledek hospodaření běžného období		2 010	26 473
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		336 713	310 240
Vlastní kapitál celkem		343 723	341 713
Dlouhodobé půjčky a úvěry	17	24 249	18 864
Ostatní dlouhodobé závazky	19	2 240	2 305
Odložený daňový závazek	18	14 590	14 590
Dlouhodobé závazky		41 079	35 759
Daňové závazky	18	369	83
Rezervy		-	344
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	19	11 853	13 756
Časové rozlišení pasiv	19	211	155
Krátkodobé závazky		12 433	14 338
Vlastní kapitál a závazky celkem		397 235	391 810

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018**

tis. Kč	Poznámka	Za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018	Za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017
Výnosy z investičního majetku	5	15 973	13 043
Správní náklady	6	-12 187	-10 817
Čistý provozní výsledek hospodaření		3 786	2 226
Ostatní provozní výnosy	7	223	1 592
Ostatní provozní náklady	7	-1 952	-1 249
Provozní výsledek hospodaření		2 057	2 569
Finanční výnosy	8	15	24
Finanční náklady	8	-62	-119
Finanční výsledek hospodaření		-47	-95
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		2 010	2 474
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	9	-	-97
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená		-	-315
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		2 010	2 062
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		2 010	2 062

**ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2017 DO 30. ČERVNA 2017**

tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	4 000	500	1 000	309 740	315 240
Zisk/ztráta za období	-	-	-	2 062	2 062
Zůstatek k 30. 6. 2017	4 000	500	1 000	311 802	317 302

**ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018**

tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	4 000	-	1 000	336 713	341 713
Zisk/ztráta za období	-	-	-	2 010	2 010
Zůstatek k 30. 6. 2018	4 000	-	1 000	338 723	343 723

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2018	Od 1. 1. do 30. 6. 2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		2 010	2 062
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Zisk z prodeje investičního majetku		-3 526	-
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku (prodej)	10	13 349	135
Změna stavu investičního majetku (nákup)	10	-18 252	
Změna stavu ostatních aktiv		774	1 075
Změna stavu ostatních závazků		-1 905	-3 831
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-7 550	-559
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		5 321	386
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		5 321	386
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	15	-2 229	-173
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	15	5 540	4 685
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	15	3 311	4 512

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

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

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

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

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Štětkova 1638/18, Nusle
140 00 Praha 4
Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 4 000 000 Kč je tvořen 400 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 30. červnu 2018 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

241 75 013

Členové představenstva a správní rady k 30. červnu 2018

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.
IČ: 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 18600

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

Správní rada

Předseda správní rady Ing. Petr Šikoš
Členové správní rady Ing. Alice Šikošová
Ing. Kamil Marvánek

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.
IČO: 27437558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

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

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

Portfolio manažer: Mgr. Richard Opolecký
Portfolio manažer: Ing. Rádek Hub

Depozitář fondu

Obchodní název: UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s.
Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle
IČO: 64948242

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

2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Východiska sestavování zkrácené účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední individuální účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2017 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

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

Zkrácená mezitímní 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.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2018. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2017 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2017.

Vzhledem k tomu, že Fond je mateřskou společností, která

- získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,
- své investice řídí v souladu s investiční strategií obsahující též výstupní strategii,
- je svým investorům zavázána ve svém Statutu, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty,

splňuje všechny základní požadavky **Investiční jednotky**, a své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle IFRS10, byly posuzovány následující skutečnosti:

- **Fond má více než jednu investici** - Fond investuje na základě svého Statutu:
 - Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad 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.
 - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- **Fond má více než jednoho investora**
- **Fond je prostřednictvím exit strategií řízen** tak, aby profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.
- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami
- **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu** nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií
 - Ke konci sledovaného období Fond emitoval 100 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Individuální zkrácená 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 nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

(d) Funkční měna

Zkrácená účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky ve zkrácené 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) Přepočítání cizí měny

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

(g) Rozpoznání výnosů

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

(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

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

(i) Určení reálné hodnoty

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

(j) Výnosové a nákladové úroky

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

(k) Výnosy z dividend

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

(l) Finanční nástroje a jejich oceňování

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

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

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

iii. Ostatní investice – pohledávky

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

iv. Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie „finanční závazky v amortizované hodnotě“ (FL.AC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

v. Úročené závazky

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

vi. Finanční deriváty

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

vii. Zápočet finančních aktiv a závazků

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

viii. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

(m) Tvorba rezerv

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

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní

posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

(n) Daň z příjmu

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

(o) Daň z přidané hodnoty

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

(p) Odložená daň

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

(q) Výkaz o peněžních tocích

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

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

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

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

i. IFRS 16 Leasing

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

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

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

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

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.

Účetní zachycení leasingu na straně pronájematele zůstává i po zavedení nového standardu do značné míry neovlivněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Účetní jednotka předpokládá, že nový standard nebude mít významný dopad na účetní závěrku.

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

Standardy přijaté EU

- Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací

Standardy dosud nepřijaté EU

- Novelizace IAS 28: Dlouhodobé investice v přidruženém podniku nebo podniku pod společným vlivem
- IFRIC 23 Nejistoty ohledně daňových režimů
- Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2015-2017
- Úprava standardu IAS 19 Změny plánu, krácení a vypořádání

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této zkrácené 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 zkrácené účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

(a) Významné úsudky

i) Reálná hodnota investičního majetku

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

ii) Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

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

iii) Klasifikace fondu jako investiční jednotky

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

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

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován zejména prodejem nemovitostí v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

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

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

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

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

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

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

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

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	30. 6. 2018	30. 6. 2017
Tržby z prodeje služeb	12 447	11 486
Výnosy z prodeje majetku	13 348	1 692
Zůstatková cena majetku	-9 822	-6
Přecenění investičního majetku	-	-129
Celkem	15 973	13 043

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Správní náklady zahrnují zejména správu nemovitostí, náklady na depozitáře, náklady na obhospodařování, nájemné a poradenské služby.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní výnosy zahrnují zejména výnosy z prodeje pohledávek. Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně a poplatky.

8. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Finanční výnosy zahrnují zejména výnosy ze smluvních pokut a úroky. Finanční náklady zahrnují zejména nákladové úroky a ostatní finanční náklady.

9. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

10. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	30. 6. 2018	2017
Stav k 1. lednu	345 023	316 713
Přírůstky	18 253	1 391
Úbytky	-9 822	-135
Přesun do Majetku určeného k prodeji	-58 695	-
Dopad změn reálné hodnoty	-	27 055
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	294 759	345 023

Investiční majetek je tvořen především nemovitým majetkem z oblasti Plzně a Rokycan určený pro investiční příležitosti. Majetek je prvotně oceněn v pořizovacích cenách a následně přeceňován znaleckým posudkem, vždy ke konci účetního období. V průběhu sledovaného období nedošlo ke změnám trhu, které by významně ovlivnily cenu majetku.

11. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

Fond k 30. červnu 2018 překlasifikoval Investiční majetek v hodnotě 58 695 tis. Kč na Majetek určený k prodeji z důvodu záměru a plánu prodeje daného majetku do jednoho roku.

12. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			30. 6. 2018	2017	30. 6. 2018	Změny	Přecenění	2017
Plzeňský golf park, a.s.	Organizování sportovních soutěží	Česká republika	26,65 %	26,65 %	34 977	-	-	34 977
Celkem					34 977	-	-	34 977

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení zkrácené účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu k 31. prosinci 2017. K červnu 2018 nedošlo ke změně hodnoty podílů v ovládaných osobách.

13. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 30. červnu 2018 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 1 505 tis. Kč ponížené o rezervu ve výši 326 tis. Kč a daňové pohledávky z titulu DPH ve výši 1 448 tis. Kč. Daňové pohledávky k 31. prosinci 2017 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 1 349 tis. Kč ponížené o rezervu ve výši 326 tis. Kč.

14. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Pohledávky z obchodních vztahů	2 009	725
Jiné pohledávky	69	62
Dohadné účty aktivní	102	3 956
Náklady příštích období	144	76
Zaplacené zálohy	544	426
Celkem	2 867	5 245
<i>Krátkodobé</i>	<i>2 626</i>	<i>5 004</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>241</i>	<i>241</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	2 867	5 245

15. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty u bank	3 311	5 502
Celkem	3 311	5 502

16. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Od 1. ledna 2015 do 15. prosince 2015 základní kapitál společnosti činil 5 000 tis. Kč a byl rozvržen na 5 ks akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč, když dne 16. prosince 2015 došlo k zápisu změn do obchodního rejstříku a základní kapitál společnosti činí 4 000 tis. Kč a je rozvržen na 400 ks kusových akcií v listinné podobě, tzv. zakladatelské akcie a 100 ks kusových akcií v zaknihované podobě, tzv. investiční akcie. V roce 2018 ani v roce 2017 nedošlo k žádné změně.

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře.

Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	400	400
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	253 763 676	253 756 476
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	634 409,19	634 413,69
Počet vydaných investičních akcií (ks)	100	100
Fondový kapitál investiční části (Kč)	89 958 535	87 947 444
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	899 585,4	879 474,44

17. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Bankovní úvěry	4 932	646
Půjčky od nebankovních subjektů	19 318	18 218
Celkem	24 249	18 864
<i>Dlouhodobé</i>	24 249	18 864
<i>Krátkodobé</i>	-	-
Celkem	24 249	18 864

K 30. červnu 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	-	2017	14%DS
Půjčka od spřízněné strany 2	2 900	2 900	2 000	2019	4,00
Půjčka od spřízněné strany 3	4 000	4 000	900	2018	0,00
Bankovní úvěr	7 000	646	4 932	2027	3,15%

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

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

Z výše uvedených půjček je zajištěn pouze bankovní úvěr.

18. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2018 zůstal beze změny ve výši 14 590 tis. Kč. Splatný daňový závazek je tvořen zejména odvodem z daně z nemovitosti.

19. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Závazky z obchodních vztahů	2 349	2 302
Ostatní závazky ke společníkům	4 300	7 400
Ostatní závazky	5 611	-6
Přijaté zálohy	1 631	5 669
Dohadné účty pasivní	202	696
Výnosy příštích období	211	155
Celkem	14 304	16 216
<i>Dlouhodobé</i>	<i>2 240</i>	<i>2 305</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>12 064</i>	<i>13 911</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	14 304	16 216

20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2018		1. 1. – 30. 6. 2018	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	383	1 912	344	3 523
Pictish Tower B.V.	-	14 602	-	-
Ing. Petr Šikoš	-	7 400	-	-
HT Property s.r.o.	-	1 616	-	-
Celkem	383	25 529	344	3 523

tis. Kč	31. 12. 2017		1. 1. – 30. 6. 2017	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	-	1 414	385	7 526
Pictish Tower B.V.	-	14 602	-	-
Ing. Petr Šikoš	-	7 400	-	-
HT Property s.r.o.	-	3 616	-	-
Plzeňský Golf Park a.s.	-	-	1 502	-
Celkem	-	22 732	1 887	7 526

21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem 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	
	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Investiční majetek	88,98%	88,06%
Podíly v ovládaných osobách	8,81%	8,93%
Celkem	97,78%	96,99%

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

Úrokové riziko

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

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2018 a 31. prosinci 2017 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

(b) Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěné i nezajištěné a nejsou omezeny ratingem dlužníka.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

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

K 31. červnu 2018 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.). Dále má společnost zástavu u Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz za úvěr na rekonstrukci haly PKH 51.

(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.

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 nejlepších cen je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

(d) 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 nemovitostí, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, riziko stavebních vad, riziko vypořádání, a 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.

22. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

23. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

(a) Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu.

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 směnny 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 společnostech je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod)

24. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Tato zkrácená účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

PŘÍLOHA – ZKRÁCENÉ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Zkrácené finanční výkazy neinvestiční části fondu

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2018

Aktiva		
tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva	253 734	253 734
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	253 734	253 734
Krátkodobá aktiva	29	29
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	2	4
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	27	27
Aktiva celkem	253 763	253 765

Vlastní kapitál a závazky		
tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál	253 763	253 765
Základní kapitál	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období	-2	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	249 765	249 765
Vlastní kapitál a závazky celkem	253 763	253 765

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 30. 6. 2018

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2018	Od 1. 1. do 30. 6. 2017
Správní náklady	-	--15
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-15
Ostatní provozní výnosy	-	1 673
Provozní výsledek hospodaření	-	1 658
Finanční náklady	-2	-
Finanční výsledek hospodaření	-2	-
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-2	1 658
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-2	1 658
Celkový úplný výsledek hospodaření	-2	1 658

Zkrácené finanční výkazy investiční části fondu

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
K 30. ČERVNU 2018

Aktiva		
tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva	329 976	380 242
Investiční majetek	294 758	345 024
Podíly v ovládaných osobách	34 977	34 977
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	241	241
Krátkodobá aktiva	67 232	11 541
Majetek určený k prodeji	58 695	-
Daňové pohledávky	2 627	1 023
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	2 482	4 929
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 284	5 513
Časové rozlišení aktiv	144	76
Aktiva celkem	397 208	391 783

Vlastní kapitál a závazky		
tis. Kč	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál		
Ostatní kapitálové fondy	1 000	1 000
Výsledek hospodaření běžného období	2 012	26 473
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	86 948	60 475
Vlastní kapitál celkem	89 960	87 948
Dlouhodobé půjčky a úvěry	24 249	18 864
Ostatní dlouhodobé závazky	255 974	256 039
Odložený daňový závazek	14 590	14 590
Dlouhodobé závazky	294 813	289 493
Daňové závazky	369	83
Rezervy	-	344
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	11 855	13 760
Časové rozlišení pasiv	211	155
Krátkodobé závazky	12 435	14 342
Vlastní kapitál a závazky celkem	397 208	391 783

**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018**

tis. Kč	Za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018	Za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017
Výnosy z investičního majetku	15 973	13 043
Správní náklady	-12 187	-10 802
Čistý provozní výsledek hospodaření	3 786	2 241
Ostatní provozní výnosy	223	1 592
Ostatní provozní náklady	-1 952	-2 922
Provozní výsledek hospodaření	2 057	911
Finanční výnosy	15	24
Finanční náklady	-60	-119
Finanční výsledek hospodaření	-45	-96
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	2 012	816
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-	-97
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-	-315
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	2 012	404
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	2 012	404

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 nemovitostní k prodeji a též akvizičnímu procesu v rámci krajského města Plzeň a jeho blízkého okolí.

Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta

Fond v lednu roku 2018 zcizil majetek, kterým byl pozemek p.č. 2350/4, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 15.616 m² v k.ú. Valcha, zapsaného na LV č. 65 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město.

Geometrickým plánem č. 2677-71/2017 vyhotoveným Ing. V. Vraným, potvrzeným Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň - město, byl od pozemku p.č. 2350/4 oddělen pozemek p.č. 2350/10, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 120 m². Tento byl prodán za 92 tis. Kč. Dalším zcizeným pozemkem byl pozemek – pozemkové parcely č. 8472/2, pozemku – pozemkové parcely č. 8472/5, pozemku – pozemkové parcely č. 8472/6 a pozemku – pozemkové parcely č. 8472/7 v obci Plzeň, v katastrálním území Plzeň, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrálním pracovištěm Plzeň-město, na listu vlastnictví č. 26803 pro k.ú. Plzeň. Prodejní cena pozemků činila 13 256 tis. Kč. Dále došlo k prodeji chatky č. ev. 52 nacházející se na šumavském Špičáku ve výši 320 tis. Kč.

V únoru roku 2018 Fond pořídil majetek ve výši 15 237 tis. Kč. Jednalo se o bytovou jednotku č. 1204/242 (podlahová plocha 101,3 m²) v budově č.p. 1204, která je součástí pozemku parc. č. 969/9, vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 7209 a 7210 pro obec Praha, katastrální území Podolí. Záměrem pořízení Bytu je středně-dlouhodobá držba Bytu s následným prodejem.

V květnu 2018 Fond zcizil majetek ve výši 18 732 tis. Kč. Jednalo se o prodej zastavěné plochy a nádvoří, na pozemku stojí stavba vod. díla hráze ohr. zapsaná na LV č. 467, resp. vodní plocha (na Klabavské přehradě na řece Klabavě), vodní nádrž umělá či ostatní plocha, neplodná půda, a vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené na LV č. 312, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany pro katastrální území a obec Rokycany, a to Povodí Vltavy, státní podnik, IČ: 708 89 953.

Nejvýznamnější majetek v držení Emitenta

Emitent drží ve svém portfoliu investiční majetek ve výši 354 454 tis. Kč (z toho majetek ve výši 58 695 tis. Kč byl vyčleněn/určen k prodeji). Tento majetek tvoří především nemovitý majetek z oblasti Plzně a Rokycan určený pro investiční příležitosti. Konkrétními katastrálními územími, kde se tento majetek nachází jsou: Butov, Dýšina, Ejpovice, Klabava, Klatovy, Křimice, Kyšice, Líně, Lišice u Dolní Lukavice, Neuměř, Plzeň, Robčice u Štěnovic, Rokycany, Sedlec u Starého Plzně, Skvrňany, Špičák, Valcha a Vejprnice. 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 pracích na rekonstrukci haly PKH51 v Plzni na Karlově, kterou pronajal Výzkumnému a zkušebnímu ústavu Plzeň, s.r.o.

5 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 29. 6. 2018 následující:

- Projednala a vzala na vědomí zprávu statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu jeho majetku za účetní období roku 2017
- Projednala zprávu o vztazích za účetní období
- Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- Schválila řádnou účetní závěrku Fondu a výsledku jeho hospodaření za účetní období
- Rozhodla o návrhu statutárního orgánu na rozdělení zisku neinvestiční části Fondu za účetní období ve výši 1.676.211,34 Kč
- Rozhodla o návrhu statutárního orgánu na rozdělení zisku investiční části Fondu za účetní období ve výši 24.796.468,95 Kč
- Rozhodla o návrhu na určení auditora pro účetní závěrku za účetní období roku 2018
- Vzala na vědomí záměr individuálního statutárního orgánu uzavřít se Společností dodatek č. 1 ke smlouvě o administraci
- Vzala na vědomí záměr individuálního statutárního orgánu uzavřít se Společností dodatek č. 1 ke smlouvě o výkonu funkce

S účinností ke dni 1. 1. 2018 byl přijat statut ve kterém došlo k přesunu veškerých nákladů z neinvestiční části na investiční část.

S účinností ke dni 25. 5. 2018 byl přijat statut ve kterém došlo ke změně adresy webových stránek pro účely zveřejňování dle zákona o obchodních korporacích.

S účinností ke dni 19. 6. 2018 byl přijat statut ve kterém došlo k upřesnění zaokrouhlování požadované depozitářem.

V období mezi 30. 6. 2018 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.

6 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly k 30. 6. 2018:

- **PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.**, IČO: 26336588, se sídlem Dýšina, Nová Huť, Horomyslická čp. 1, PSČ 330 02, obchodní podíl ve výši 26,65 %. (153 kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 62 000,- Kč na akcii v listinné podobě a 377 ks akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100 000,- Kč). Společnost v I. pololetí roku 2018 pokračovala v podnikatelských aktivitách orientovaných na golfový turismus, zajišťování ubytování a stravovací služby. Pozitivně se v obratu společnosti projevují marketingové aktivity zaměřené zejména na zahraniční návštěvníky ze západní a severní Evropy, stejně tak jako na tuzemské hráče. Plán stanovený pro rok 2018 je průběžně plněn s překročením výnosové strany o cca 7%. Ve II. pololetí může dojít k opačnému výkyvu v souvislosti s extrémními letními teplotami. Plánovaná hodnota EBITDA by měla být v celoročním hodnocení dosažena.

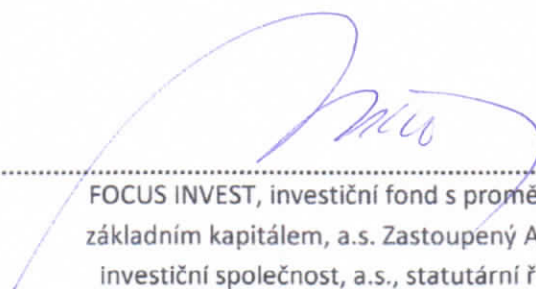
7 PROHLÁŠENÍ OPRÁVNĚNÉ OSOBY EMITENTA

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

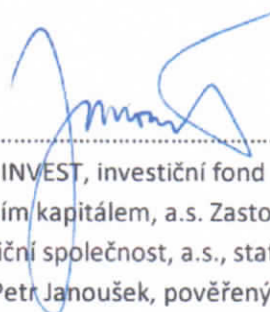
že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace,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

V Praze dne 25. září 2018



.....

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



.....

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