

Pololetní zpráva

za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

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

Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu.....	4
Údaje o Fondu	5
Číselné údaje	19
Zkrácená mezitimní účetní závěrka k datu 30. 6. 2020	20

Pro účely pololetní zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610.
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Obecné pokyny ESMA	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

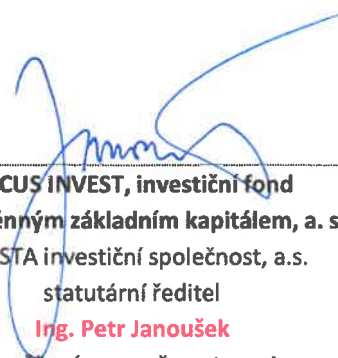
tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 30. 9. 2020



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



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

Údaje o Fondu

1 PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Štětškova 1638/18, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00
NID / IČO:	241 75 013
DIČ:	CZ24175013
Internetová adresa:	https://www.amista.cz/povinne-informace/focusinvest
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	Obchodního rejstříku dne 24. 10. 2011, vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17610
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle ZISIF
Zapísovaný základní kapitál:	4 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IČO	64948242, se sídlem: Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, PSČ 140 92
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s.
IČO	27437558 se sídlem: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dale také "AMISTA IS")

(dále také „Fond“)

2 CENNÉ PAPÍRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení Pololetní zprávy není stanovena 634 684,1909 Kč (poslední známá hodnota k datu 4. 1. 2019)
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 30. 6. 2020 400 ks K datu sestavení Pololetní zprávy 400 ks

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení Pololetní zprávy není stanovována 2 655 055,5993 Kč (poslední známá hodnota k 30. 4. 2020)
Druh:	na jméno
Forma:	kusové akcie na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	100 ks
ISIN:	CZ0008041886
Název emise:	FOCUS IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 4. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3 ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Mateřská společnost **Fond** investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b zákona o daních z příjmů více než 90 % hodnoty svého majetku především do dlouhodobého hmotného majetku, 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.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	26,65
Sídlo:	Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina			
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	26,65 %			
Statutární orgán – Představenstvo				
Předseda	Luděk Ketlyčka dat. nar. 19. 2. 1975 bytem: Na Husinci 1150, Nové Město, 337 01 Rokycany			(od 19. 12. 2018)
člen	Míchal Bíman dat. nar. 10. 3. 1971 bytem: Dlouhá 417/45, Lobzy, 312 00 Plzeň			(od 26. 1. 2016)
člen	Ing. Martina Tvarůžková dat. nar. 5. 5. 1975 bytem: Zlatá 588, Zruč, 330 08 Zruč-Senec			(od 26. 1. 2016)
Funkce:	jednatel			
Způsob jednání:	Za společnost jedná ve všech věcech předseda představenstva samostatně nebo společně alespoň dva členové představenstva.			

4 ČINNOSTI FONDU

Fond 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 strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

V prvním pololetí roku 2020 nedošlo k zásadním výkyvům, resp. odchylkám od předchozích časových období z hlediska porovnání celkových provozních výnosů Fondu. V období mezi 30. 6. 2020 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy a zároveň realizuje odprodeje nepotřebného majetku s minimálním nebo žádným provozním výnosem. Ve sledovaném období byly realizovány tyto zásadní obchodní transakce:

- Odprodej areálu „Ohrada“ v Plzni v souladu s již dříve uzavřenou Smlouvou o smlouvě budoucí. Kupujícím bylo statutární město Plzeň, které dle platného územního plánu bude v místě realizovat silniční obchvat, resp. přeložku klíčové městské komunikace I/27
- Po několikaletém soudním sporu ohledně plateb za nájem nevyužívaných pozemků v okolí nemovitostí bylo odprodáno třetí stranám 8 ks nevyužívaných rekreačních chat v k.ú. Špičák, čímž došlo k eliminaci soudem určených plateb za nájem.
- S městem Starý Plzenec byla uzavřena dohoda o prodeji Fondem vlastněných pozemků pod částí veřejných komunikací
- Městu Rokycany byly odprodány další pozemky v k.ú. Rokycany pro výstavbu cyklostezky

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Během sledovaného období Fond nadále investoval do nemovitostních aktiv podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia s cílem navýšení výnosů z nájmu a rovněž na přípravu projektů pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucích výnosů z nájmu příp. prodeje takovýchto zhodnocených nemovitostí.

Primárně je připravován projekt na využití Fondem vlastněného bytového domu v centru města Plzně (Kotkova 21). Objekt je aktuálně nevyužíván. Na základě ekonomických kalkulací jsou posuzovány varianty rekonstrukce stávajícího objektu příp. demolice a výstavby nového bytového domu, po zvážení výhodnosti kalkulovaných variant bude rozhodováno o dalším postupu.

Byly zadáno zpracování studie možnosti využití dosud nevyužívaných pozemků v k.ú. Valcha. Primárním cílem studie je posouzení možnosti využití těchto pozemků v koridoru bývalé vlečky pro účely výstavby rodinných domů nebo jiných objektů pro bydlení.

V prvním pololetí 2020 pokračovala jednání směřující k uvolnění další části prodeje investičních pozemků v Plzni na Karlově, zejména se jedná o žalobu podanou ohledně podílového vlastnictví malé části pozemků a žádost o směnu minoritního městského pozemku.

V katastru obce Ejpovice Fond jednal ve sledovaném období o scelení lesních pozemků, tak aby byly snáze udržovatelné a rovněž i částečně komerčně využitelné i v návaznosti na sousedící rekreační plochy. Časový horizont směn dojednávaných s Lesy ČR a obcí Ejpovice lze očekávat cca během 1 roku v případě jejich schválení.

Ve sledovaném období trvala poptávka po skladových a výrobních halách, v průmyslovém areálu v Plzni na Karlově jsou obsazeny téměř všechny pronajímatelné plochy, na základě poptávky byly připraveny a předány nájemcům I některé dosud nevyužívané volné plochy v areálu. Aktivně je vyjednáváno se zájemcem o instalaci samoobslužné myčky na pozemku 8492/26 v k.ú. Plzeň – preferována varianta dlouhodobého nájmu pozemku.

Kancelářské prostory v administrativní budově v Plzni, Brojově ul. byly 1. pololetí 2020 plně obsazeny.

COVID-19

Přes počáteční nejistotu ohledně vlivu pandemie viru COVID-19 na obchodní vztahy Fondu, která byla patrná zejména po vyhlášení zásadních protiepidemických opatření přijatých vládou ČR v březnu 2020 je možno konstatovat, že vliv těchto opatření a celkově očekávané krize se na výnosech Fondu a jeho celkové hodnotě nijak

zásadně neprojeví. V jednotkách případů byly na základě žádostí nájemců krátkodobě upraveny platební podmínky nájmních vztahů, vliv na celkový obrat Fondu byl ale zanedbatelný.

I ve druhém čtvrtletí nedošlo zatím k žádnému zásadnímu odlivu klientů, je pouze vnímána jistá obezřetnost při dojednávání nových obchodních podmínek. Celková hodnota držených nemovitostí nezaznamenala žádný zásadní pokles. Z hlediska likvidity nemovitostí určených k prodeji bylo v jarních měsících vnímáno spíše mírné ochlazení poptávky, v závěru pololetí se ale situace vyvíjela směrem k jejímu obnovení. Celkově zůstává vysoká poptávka po skladovacích prostorech i v souvislosti s rozvojem e-commerce související s restriktivními bezpečnostními opatřeními v rámci boje proti COVID-19.

Na další období Fond předpokládá pokračování ve stávajícím trendu hospodaření i v případě nástupu další vlny epidemie a to zejména z důvodu, že v portfoliu Fondu je minimální podíl nemovitostí, které slouží k podnikání v oblastech, které dříve přijímaná opatření nejvíce postihovala (pohostinství, ubytování, služby fyzickým osobám). Za účelem udržení stávajících výnosů je plánováno individuální projednání konkrétních potřeb jednotlivých nájemců nemovitostí.

Na základě těchto skutečností Fond neplánuje podat žádnou žádost o veřejnou podporu v souvislosti s COVID -19.

Významná část aktiv Fondu je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.

Činnost společností nacházejících se v majetku fondu

V prvním pololetí roku 2020 byla společnost PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s., ve které drží Fond podíl ve výši 26,65%, významně zasažena opatřeními vlády ČR vydanými v souvislosti s epidemií COVID -19 (uzavření sportovišť, hotelů, restaurací). V důsledku toho došlo k propadu tržeb za sledované období o cca 40% v porovnání se stejným obdobím předchozího roku. Včas přijatými zásadními opatřeními na nákladové straně rozpočtu se ale podařilo udržet provozní výsledek hospodaření v kladných číslech. Pro překlenutí výpadku v cash – flow společnost rovněž požádala o zvýhodněný úvěr ve výši 10 mil. Kč z programu COVID II zajištěný ze strany ČMZRB, který jí byl přiznán.

V daném čase není předpokládáno, že by hodnota a budoucí fungování společnosti mělo být ohroženo, a to i přes výše uvedený negativní vliv výpadku tržeb v jarních měsících roku 2020.

5 HOSPODAŘENÍ FONDU

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Fondu.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 240 tis. Kč. Ve srovnatelném období Fond dosáhl zisku 478 tis. Kč.

K mírnému snížení zisku přispěly především nižší výnosy z investičního majetku o 4 650 tis. Kč (tj. o 33,04 %), zároveň však došlo ke zvýšení výnosů z investic do společností na hodnotu 1 126 tis. Kč a ke snížení správních nákladů o 2 707 tis. Kč (o 21,89 %).

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Fondu.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly Číselné údaje této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu z 86,72 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu a prodeje dlouhodobého majetku. Oproti minulému období tyto výnosy poklesly o 4 650 tis. Kč (tj. o 33,04 %).

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období ve výši 9 656 tis. Kč a během sledovaného období poklesly o 2 707 tis. Kč (o 21,89 %), zejména z důvodu úspory nákladů na poplatky, energie, konzultace, dopravu a poštovné.

Majetek

Neinvestiční majetek Fondu tvoří krátkodobá aktiva ve výši 23 tis. Kč a pohledávka za investiční částí (dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva) ve výši 243 735 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2020 poklesla o 2 210 tis. Kč (tj. o 0,39 %). Tento pokles byl ovlivněn především snížením investičního majetku o 29 243 tis. Kč (tj. o 7,72 %) a naopak zvýšením peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 21 988 tis. Kč (tj. o 20,54 %).

Na konci pololetí tvoří 67,62 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (72,32 %) mírně snížil. Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období zvýšila o 25 907 tis. Kč (16,52 %), a to z důvodu růstu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 21 988 tis. Kč (tj. o 20,54 %), růstu majetku určeného k prodeji o 4 904 tis. Kč (o 12,08 %), kdy zároveň došlo k poklesu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pasiv o 1 033 tis. Kč (o 12,13 %), ke snížení časového rozlišení o 161 tis. Kč a daňových pohledávek o 113 tis. Kč.

Největší podíl na investičních aktivech tvoří:

Fond drží ve svém portfoliu investiční majetek ve výši 395 053 tis. Kč (z toho majetek ve výši 45 501 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 Plzeňce, Skvrňany, Špičák, Valcha a Vejprnice. Druhým nejvýznamnějším majetkem v držení Fondu je majetková účast ve společnosti Plzeňský Golf Park, a.s. v hodnotě 32 049 tis. Kč.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou také zůstatky na bankovních účtech v celkové hodnotě 129 012 tis. Kč.

K pohledávkám ve výši 7 480 tis. Kč Fond uvádí informaci, že se jedná o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv, žádná z pohledávek nepřekračuje svou hodnotou sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv. Jedná se pohledávky plynoucí převážně z pronájmů kancelářských prostor, nebytových prostor, parkovacích stání a za poskytnutí služeb.

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

Popis majetku	Katastrální území	p.č./č.p.	Požizovací cena	Účel	Reálná hodnota (v Kč)
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	917 308,00	pozemek, na kterém stojí administrativní budova; jednotliví nájemci (nájemní smlouvy)	5 764 200,00
Plzeň - Karlov - zastavěná plocha p.č. 8490/31	Plzeň	8490/31	1 085 623,00	pozemek, zastavěn halou v pronájmu	7 459 210,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/1	Plzeň	8490/1	4.108.555,66	pozemek, manipulační plocha částečně zastavěná a v pronájmu	28 212 910,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8492/1	Plzeň	8492/1	2 707 621,55	pozemek, manipulační plocha zastavěná a v pronájmu	22 886 545,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy - zahrada p.č.8536/1	Plzeň	8536/1	7 049 136,00	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	11 853 435,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy - zahrada p.č.8536/2	Plzeň	8536/2	7 415 172,00	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	12 468 940,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy - zahrada p.č.8541/1	Plzeň	8541/1	4 182 375,30	pozemek, manipulační plocha	7 032 850,00
Líně (Sulkov) - ostatní neplodná p.č.1074/1	Líně	1074/1	264 954,00	pozemek - dlouhodobý pronájem	7 560 420,00
Plzeň - Valcha - ostatní plochy neplodná - p.č.2350/1	Valcha	2350/1	15 771,5	na využitelné části pozemku plánováno rozšíření obytné zóny	5 977 852,00
Ejpvovice - dobývací prostor-p.č. 295/4 (430 413 m ²)	Ejpvovice	295/4	230 648,20	rozvoj rekreačních aktivit	8 441 405,00
Klabava - ostatní plocha manipulační p.č. 129/1 (odd i.č. 101441,2,3) 156 617 m ²	Klabava	129/1	57 176,04	terénní úpravy – rekultivace pozemku pro budoucí komerční využití	7 856 021,00
Budova Brojova č.p.2113 – VPU1600 na p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	16 876 776,16	administrativní budova – pronájem kanceláří	48 833 110,00
Údržbářská dílna - Karlov - PKH1100	Plzeň	8490/9	124 179,65	nebytové prostory pro výrobu a skladování – pronajímáno třem nájemcům	6 125 958,00
Trojlodní hala - Karlov - PKH5100	Plzeň	8490/31	7 358 369,00	hala pro výrobu a skladování – pronajímáno třem nájemcům	23 046 979,00
Bytová jednotka 1204/242	Podolí	1204/242	17 016 849,10	byt - pronájem	17 305 000,00

Fond pronajímá jako objekt pro bydlení tento obytný dům:

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

V obytném domě jsou 3 byty - přízemí, 1.patro a 2.patro. Měsíční výnosy z nájmu byly následující:

Přízemí: 13 tis. Kč; 1. patro: 6 tis. Kč; 2. patro: 14 tis. Kč.

Informace k investici do společnosti:

Majetkové účasti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
30. 6. 2020			
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. (IČO: 26336588)	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	26,65

Majetková účast byla pořízena v roce 2016 a její hodnota byla k 30. 6. 2020 ve výši 32 049 tis. Kč.

Informace k pohledávkám:

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

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

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 243 758 tis. Kč. Tato část se za sledované období poklesla o 2 tis. Kč a z fondového kapitálu investiční části (čistá aktiva připadající k investičním akciím), na který připadá výše 266 294 tis. Kč.

Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí zejména výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 240 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo k emisi investičních akcií, zpětnému odkupu, výplatě dividend a také Fondu nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající k investičním akciím v celkové výši 298 035 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky oproti srovnávacímu období poklesly o 1 603 tis. Kč především v důsledku snížení hodnoty odloženého daňového závazku.

Krátkodobé závazky, tvořené především krátkodobými půjčkami a úvěry poklesly oproti srovnávacímu období o 846 tis. Kč, jelikož došlo převážně ke snížení závazků z obchodních vztahů a ostatních pasiv o 2 027 tis. Kč (tj. o 17,88 %) a zvýšení časového rozlišení pasiv o 537 tis. Kč.

6 PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V následujícím pololetí je záměrem Fondu využít potenciální příležitosti k nákupu nemovitostí v příznivých cenách a dále investovat do již držených nemovitostních s cílem zvýšení jejich atraktivity na nájemním trhu a dosažení tak vyšších výnosů.

Za účelem zvýšení likvidity investičních akcií Fondu a možnosti zvýšení atraktivity pro další kvalifikované investory předpokládá Fond rozmělnění stávajících akcií v poměru 1:100 v horizontu do konce roku 2020.

Ve druhé polovině roku 2020 a i v roce 2021 lze očekávat jistý vliv faktoru "COVID-19" obecně na realitních trzích. Přesto i s odkazem na prohlášení státních institucí, že úplné "vypnutí" ekonomiky se již nebude opakovat, Fond nepředpokládá, že by tento aspekt měl nějakým zásadním způsobem ovlivnit hodnotu Fondu, resp. jeho akcií.

Šíření COVID-19 může vnést značný prvek nejistoty do budoucí podnikatelské činnosti Fondu.

Řízení rizik a nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondu spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

A Riziko tržní

V souvislosti s možností Fondu investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Fond vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplyvá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Fondu pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Fond subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Fondu v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

A Riziko nedostatečné likvidity

Vzhledem k tomu, že portfolio Fondu je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Fond tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Fond zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Fond dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Fond vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

A Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Fondu dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Fond neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Fondu v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

A Riziko úvěrové

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Fondu poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Fond je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Fond nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Fond zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

A Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Fondu na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držných nemovitostních aktiv.

Fond má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není předpokládáno, že Fond utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

A Riziko spojené s využíváním pákového efektu

S ohledem na možnost Fondu využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Fond schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Fond pákový efekt nevyužíval.

Fond riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

A Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti

lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Fond aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Fond upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

7 VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“) investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulatorní charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA investiční společnosti, a.s. se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
AP TRUST a.s.	267 73 180	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	Ing. Petr Šikoš
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Dušní 924/2, 110 00 Praha 1, Staré Město,	Ing. Petr Šikoš
HT Property s.r.o.	290 19 001	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	Ing. Petr Šikoš
NEUTRICS a.s.	254 35 795	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	Ing. Petr Šikoš
TeeTime SE	242 36 381	Na novině 1053/28, Michle, 141 00 Praha 4	AP TRUST a.s. + Ing. Petr Šikoš
E - WALLET SERVICES SE	040 96 657	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	AP TRUST a.s.
RS Butov s.r.o.	066 40 915	Brojova 2113/16, 326 00 Plzeň	AP TRUST a.s.
SUNCORE ENERGY a.s.	283 75 106	Náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1	AP TRUST a.s.

Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Štětкова 1638/18

Obec: Praha 4

PSČ: 140 00

IČO

241 75 013

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

Ovládající osoba

Jméno: Ing. Petr Šikoš
Bydliště:
Ulice: V Kolkovně 910/8
Obec: Praha 1, Staré Město
PSČ: 110 00
Dat. nar.: 29. 5. 1967

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

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

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

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2020		1. 1. – 30. 6. 2020	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	421	2 944	41	7 560
Pictish Tower B.V.	-	-	-	-
Ing. Petr Šikoš	-	5 080	-	12
HT Property s.r.o.	-	-	-	6
RS Butov s.r.o.	1 020	-	183	-
Celkem	1 441	17 944	224	7 578

tis. Kč	30. 6. 2019		1. 1. – 30. 6. 2019	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	342	3 342	295	7 516
Pictish Tower B.V.	-	-	-	76
Ing. Petr Šikoš	-	3 371	-	-
HT Property s.r.o.	-	1 693	-	18
Celkem	342	5 172	295	7 609

8 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 25. 6. 2020 přijala svým rozhodnutím toto usnesení:

- A** Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období roku 2019 (dále jen „účetní období“)
- A** Projednání zprávy o vztazích za účetní období
- A** Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- A** Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření
- A** Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty neinvestiční části Společnosti
- A** Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty investiční části Společnosti
- A** Rozhodnutí o návrhu na určení auditora
- A** V červenci 2020 došlo ke zpětnému odkupu 26 ks investičních akcií

9 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2020 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

A PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s., IČO: 263 36 588 (26,65 % podíl) je společností s podnikatelskou činností výroba, obchod a služby založená za účelem provozování golfového hřiště v okolí obce Dýšiny. Součástí areálu golfového hřiště jsou apartmány a restaurace pro hosty.

Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

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

INFORMACE O IAS

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena 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 účetní závěrkou za rok končící 31. 12. 2019 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- ▲ Zkrácený výkaz o finanční situaci,**
- ▲ Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,**
- ▲ Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu,**
- ▲ Zkrácený mezitímní přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím,**
- ▲ Zkrácený výkaz o peněžních tocích,**
- ▲ Vybrané vysvětlující poznámky.**

Srovnávacím obdobím je v případě:

- ▲ Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2019, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2019, a sestaveno dle IFRS,
- ▲ Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích** 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2019.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2020

za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

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

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2020

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva		381 601	409 718
Investiční majetek	11	349 552	378 795
Investice do společností	12	32 049	30 924
Krátkodobá aktiva		182 752	156 844
Majetek určený k prodeji	13	45 501	40 597
Daňové pohledávky	14	498	611
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15	7 484	8 515
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	129 032	107 045
Časové rozlišení aktiv	15	237	76
Aktiva celkem		564 353	566 562
Vlastní kapitál a závazky			
tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	17	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období		-	-4
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		239 758	239 762
Vlastní kapitál celkem		243 758	243 758
Dlouhodobé půjčky a úvěry	18	5 210	5 531
Ostatní dlouhodobé závazky	20	2 173	2 169
Odložený daňový závazek	19	16 374	17 660
Dlouhodobé závazky		23 757	25 361
Krátkodobé půjčky a úvěry		14 999	14 932
Daňové závazky	19	3 723	3 145
Rezervy		246	246
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20	9 309	11 335
Časové rozlišení pasiv	20	2 267	1 730
Krátkodobé závazky		30 544	31 389
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		266 294	266 055
Vlastní kapitál a závazky celkem		564 353	566 562
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii		2 663	2 661

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	Od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Výnosy z investičního majetku	5	9 422	14 072
Výnosy z investic do společností	6	1 126	-
Správní náklady	7	-9 656	-12 363
Čistý provozní výsledek hospodaření		892	1 709
Ostatní provozní výnosy	8	-	20
Ostatní provozní náklady	8	-983	-1 079
Provozní výsledek hospodaření		-91	650
Finanční výnosy	9	317	1
Finanční náklady	9	-189	-203
Finanční výsledek hospodaření		128	-202
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		37	448
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	10	-1 084	29
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená		1 278	
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		240	477
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		240	477

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	4 000	-4	249 765	253 761
Zisk/ztráta za období	-	-1	-	-1
Převody ve vlastním kapitálu	-	4	-4	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-10 000	-10 000
Zůstatek k 30. 6. 2019	4 000	-1	239 761	243 760

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	4 000	-4	239 762	243 758
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	4	-4	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2020	4 000	-	239 758	243 758

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2019	198 074
Zisk/ztráta za období	479
Zůstatek k 30. 6. 2019	198 553

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2020	266 055
Zisk/ztráta za období	240
Zaokrouhlení	-1
Zůstatek k 30. 6. 2020	266 294

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	Od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		37	448
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			-
Změna reálné hodnoty	11, 12	12 773	-20
Zisk z prodeje investičního majetku	5	-8 793	-
Zaokrouhlení		-1	-
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku (prodej)	11	19 413	376
Změna stavu investičního majetku (nákup)	11	-	-381
Změna stavu ostatních aktiv		-215	4 260
Změna stavu krátkodobých závazků z obchodních vztahů		-2 023	-
Změna stavu ostatních závazků		1 114	-9 996
Zaplacená daň z příjmů	10	113	-681
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		22 238	-6 060
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	18	-251	6 988
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-251	6 988
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	16	21 987	928
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		107 045	26 363
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		129 032	27 291

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 2020 splacen v plné výši.

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Petr Šikoš

Identifikační číslo

241 75 013

Členové představenstva a správní rady k 30. červnu 2020

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
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec
Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec
Bc. Michal Bíman, pověřený zmocněnec

Správní rada

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

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

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: Štěpán Chvojka
Portfolio manažer: Tomáš Bortl

Depozitář fondu

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

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

2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Východiska sestavování zkrácené mezitímní 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 účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2019 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2020 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy Evropské unie vydané pro období začínající po 1. lednu 2020.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány v zkrácené mezitímní 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 2020. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2019 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2019.

Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím.

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Zkrácená mezitímní 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 rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

(d) Funkční měna

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

(f) Přepočtení cizí měny

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

(g) Rozpoznání výnosů

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

(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

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

(i) Investice do společností

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

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

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

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

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

(j) Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo 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.

(k) 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.

(l) Výnosy z dividend

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

(m) Finanční nástroje a jejich oceňování

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 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

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

iii. Ostatní investice – pohledávky

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

iv. Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou 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 a jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

(n) Tvorba rezerv

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

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

(o) Daň z příjmu

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

(p) Daň z přidané hodnoty

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

(q) Odložená daň

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

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

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

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

(r) Výkaz o peněžních tocích

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

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

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

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

Standardy dosud nepřijaté EU

- Změny v IFRS 10: Konsolidovaná účetní závěrka
- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Zajišťovací vztahy přímo ovlivněné nejistotou spojenou s reformou IBOR

Fond očekává, že tyto novelizace nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této zkrácené mezitímní 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 mezitímní 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 23.

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. 1. 2020 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. 1. 2020. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku Fondu.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Tržby z prodeje služeb	14 347	13 986
Výnosy z prodeje majetku	19 560	376
Zůstatková cena majetku	-10 587	-270
Přecenění investičního majetku	-13 898	-20
Celkem	10 422	14 072

6. VÝNOSY Z INVESTIC DO SPOLEČNOSTÍ

tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Přecenění investic do společností	1 126	-
Celkem	1 126	-

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Nájemné	271	270
Poradenské služby	383	340
Opravy a údržba	369	816
Správa nemovitostí – mandátní smlouva	7 200	7 200
Náklady na depozitáře	309	166
Náklady na obhospodařování	12	300

Náklady na administraci	600	181
Ostatní náklady	512	3 095
Celkem	9 656	12 368

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Daně a poplatky	705	879
Smluvní pokuty a penále	1	1
Ostatní provozní náklady	277	199
Celkem	983	1 079

9. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Finanční výnosy k 30. 6. 2020 zahrnují úroky z bankovních účtů ve výši 305 tis. Kč (k 30. 6. 2019: 0 tis. Kč).
Finanční náklady k 30. 6. 2020 zahrnují zejména nákladové úroky ve výši 151 tis. Kč (k 30. 6. 2019: 188 tis. Kč).

10. 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“) a změny hodnoty odložené daně z titulu přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků.

11. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Stav k 1. lednu	378 795	300 277
Přírůstky	147	71 725
Úbytky	-10 587	-
Přesun do Majetku určeného k prodeji	-4 904	22 131
Dopad změn reálné hodnoty	-13 898	-15 338
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	349 552	378 795

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

K 30. červnu 2020 je zastaven pozemek a stavba v katastrálním území Plzeň – město. Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí 30 731 tis. Kč k 30. červnu 2020. K 31. prosinci 2019 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 23 287 tis. Kč.

12. INVESTICE DO SPOLEČNOSTÍ

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál			Investice		31. 12. 2019
			30. 6. 2020	31. 12. 2019	30. 6. 2020	Změny	Přecenění	
Plzeňský golf park, a.s.	Organizování sportovních soutěží	Česká republika	26,65 %	26,65 %	32 049	-	1 126	30 924
Celkem					32 049	-	1 126	30 924

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

13. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

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

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Stav k 1. lednu	40 597	144 996
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	4 904	15 338
Úbytky	-	-119 738
Stav k 30. červnu a 31. prosinci	45 501	40 597

14. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Daňové pohledávky k 30. červnu 2020 a k 31. prosinci 2019 představují platby DPH.

K 30. červnu 2020 je záloha na daň z příjmu ve výši 2 377 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 5 758 tis. Kč (tato rezerva se skládá z vytvořené rezervy k 31. prosinci 2019 ve výši 4 649 tis. Kč a rezervy k 30. červnu 2020 ve výši 1 109 tis. Kč) vykázána jako daňový závazek ve výši 3 381 tis. Kč. K 31. prosinci 2019 je záloha na daň z příjmu ve výši 1 529 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 4 649 tis. Kč vykázána jako daňový závazek ve výši 3 120 tis. Kč.

15. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky z obchodních vztahů	4 813	3 851
Jiné pohledávky	-	8
Dohadné účty aktivní	1 871	4 080
Náklady příštích období	237	76
Zaplacené zálohy	800	576

Celkem	7 721	8 591
<i>Krátkodobé</i>	7 721	8 591
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	7 721	8 591

16. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Běžné účty u bank	129 032	12 045
Termínovaný vklad	-	95 000
Celkem	129 032	107 045

17. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

Od 1. ledna 2015 do 15. prosince 2015 základní kapitál společnosti činil 5 000 tis. Kč a byl rozvržen na 5 ks akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč, když dne 16. prosince 2015 došlo k zápisu změn do obchodního rejstříku a základní kapitál společnosti činí 4 000 tis. Kč a je rozvržen na 400 ks kusových akcií v listinné podobě, tzv. zakladatelské akcie a 100 ks kusových akcií v zaknihované podobě, tzv. investiční akcie. V roce 2020 ani v roce 2019 nedošlo k žádné změně.

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

Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks):	400	400
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč):	243 758 248	243 758 248
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	609 395,62	609 395,62
Počet vydaných investičních akcií (ks):	100	100
Fondový kapitál investiční části (Kč):	266 294 275	266 054 526
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	2 662 942,75	2 660 545,26

**Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (fondový kapitál na investiční akcii) byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2020, –nicméně– nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.*

Zisk na akciích

V Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Zisk na investiční akciích (Kč):	2 397	679 804
Zisk na neinvestiční akciích (Kč):	0	-9

18. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Bankovní úvěry	5 210	5 531
Půjčky od nebankovních subjektů	14 999	14 932
Celkem	20 209	20 464
<i>Dlouhodobé</i>	<i>5 210</i>	<i>5 531</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>14 999</i>	<i>14 932</i>
Celkem	20 209	20 464

K 30. červnu 2020 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra (v %)
Půjčka od nebankovního subjektu	36 000	14 293	1 303	2017	140 DS
Půjčka od spřízněné strany	2 900	2 900	2 000	2019	4,00
Bankovní úvěr	7 000	6 160	950	2027	3,15

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

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

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

19.DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
DPH	-	-
Netto rezerva na daň z příjmů	3 382	3 146
Ostatní daně a poplatky	341	-
Odložený daňový závazek	16 374	17 660
Celkem	20 097	20 806

Odložený daňový závazek je tvořen rozdílem mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku.

20.ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Závazky z obchodních vztahů	3 663	3 946
Ostatní závazky	3 371	3 371
Přijaté zálohy	4 020	5 798
Dohadné účty pasivní	428	387
Výnosy příštích období	2 267	1 730
Celkem	13 749	15 232
<i>Dlouhodobé</i>	<i>2 173</i>	<i>2 169</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>11 576</i>	<i>13 063</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	13 749	15 232

21. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2020		1. 1. – 30. 6. 2020	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	421	2 944	41	7 560
Pictish Tower B.V.	-	-	-	-
Ing. Petr Šikoš	-	5 080	-	12
HT Property s.r.o.	-	-	-	6
RS Butov s.r.o.	1 020	-	183	-
Celkem	1 441	17 944	224	7 578

tis. Kč	31. 12. 2019		1. 1. – 30. 6. 2019	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	342	3 342	295	7 516
Pictish Tower B.V.	-	-	-	76
Ing. Petr Šikoš	-	3 371	-	-
HT Property s.r.o.	-	1 693	-	18
Celkem	342	5 172	295	7 609

22. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

(a) Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

Investiční aktiva	Podíl na celkové hodnotě aktiv (v %)	
	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Investiční majetek	61,9	66,9
Investice do společností	5,7	5,4
Majetek určený k prodeji	8,1	7,2
Celkem	75,7	79,5

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 2020 a k 31. prosinci 2019 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 30. červnu 2020 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG).

(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 nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

19. 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.

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

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

20. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu. V následující tabulce jsou uvedeny metody ocenění pro daná aktiva a závazky a nepozorovatelné vstupy, které jsou aplikovány v rámci daných metod ocenění.

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Investiční majetek	Výnosové ocenění na základě kapitalizovaných výnosů je stanovené stabilizovaného výnosu a kapitalizační míry. Metoda byla použita pro ocenění staveb/budov.	<ul style="list-style-type: none"> – nájemné – - hlavní budovy (AB Brojova, Areál Karlov) – 394 – 10 525 tis. Kč/rok – Očekávaný růst tržního nájemného – Výpadky z nájmu – Míra obsazenosti – Úlevy z nájemného – Diskontní míra – Kapitalizační míra (yield) 5,5 – 8,0 % – Kapitalizace stabilizovaného trvale 	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nájemné bude vyšší – Očekávaný růst nájemného bude vyšší – Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší – Míra obsazenosti bude vyšší – Diskontní míra bude nižší – Kapitalizační míra
	Metoda srovnávací		

	představuje vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí (z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Metoda byla použita pro ocenění pozemků, staveb/budov, investice do společnosti.	dosažitelného ročního výnosu	(yield) bude nižší – Cena za m ² bude vyšší
		- cena za m ² hlavní pozemky a budovy 2 090 – 5 555,- Kč - cena za m ² ostatní provozní pozemky a budovy 5 – 1 280,- Kč - Hodnota pozemků je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m ² , přičemž ceny pozemků se odvíjí dle situace na realitním trhu a trhu souvisejících služeb.	– Cena za m ² bude vyšší
Majetková účast (Investice do společnosti)	Majetkové ocenění na principu reálných hodnot	- Reálné hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: - cena za m ² bude vyšší - reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší

21. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V květnu 2020 došlo k ukončení nouzového stavu v souvislosti s COVID-19 a bylo zahájeno postupné uvolňování přijatých opatření. Za účelem povzbuzení ekonomické aktivity pokračovaly podpůrné programy zaměřené primárně na podnikatele. Na přelomu srpna a září 2020 začalo docházet k postupnému zhoršování situace a růstu počtu nakažených, což je v souladu s predikcemi druhé vlny šíření. V návaznosti na tento vývoj dochází k opětovnému postupnému zpříšňování opatření s cílem omezit šíření viru. I přes tento vývoj není dle prohlášení vlády České republiky očekáváno širší omezení ekonomického charakteru v rozsahu, jako tomu bylo na začátku pandemie v období od března do května roku 2020. Navzdory těmto prohlášením nelze dopředu vývoj šíření viru odhadnout a nelze tak zcela vyloučit, že dojde k opětovnému výraznému omezení ekonomické aktivity se všemi souvisejícími negativními dopady.

Obhospodařovatel Fondu zvážil aktuální vývoj šíření viru COVID-19 včetně potenciálních dopadů na Fond a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Mezitímní účetní závěrka k datu 30. června 2020 byla zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Fond neidentifikoval žádné okolnosti spojené s COVID-19, které by mohly přímo ovlivnit aktuální strategii Fondu, jeho cíle, provoz či finanční výkonnost. Fond doposud nepodal žádnou žádost o veřejnou podporu

v souvislosti s dopady COVID-19. Do data sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem.

V Praze dne 30. 9. 2020

PŘÍLOHA – ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční části fondu

Zkrácený mezitímní Výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2020

Aktiva		
tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva	243 735	243 735
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	243 735	243 735
Krátkodobá aktiva	23	23
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	4	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19	21
Aktiva celkem	243 758	243 758
Vlastní kapitál a závazky		
tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál	253 758	253 758
Základní kapitál	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období	-	-4
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	239 758	239 762
Vlastní kapitál a závazky celkem	243 758	243 758

Zkrácený mezitímní Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2020	Od 1. 1. do 30. 6. 2019
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční náklady	-	-1
Finanční výsledek hospodaření	-	-1
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-	-1
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-	-1
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	-1

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a položka Ostatní aktiva ve výši 243 758 tis. Kč (31. 12. 2019: 243 758 tis. Kč) představuje neúročenou půjčku poskytnutou neinvestiční částí fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

Zkrácené mezitímní finanční výkazy investiční části fondu
Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2020

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva	381 601	409 718
Investiční majetek	349 552	378 795
Investice do společností	32 049	30 924
Krátkodobá aktiva	182 728	156 821
Majetek určený k prodeji	45 501	40 597
Daňové pohledávky	498	611
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	7 480	8 513
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	129 012	107 024
Časové rozlišení aktiv	237	76
Aktiva celkem	564 329	566 539

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	5 210	5 531
Ostatní dlouhodobé závazky	245 907	245 903
Odložený daňový závazek	16 374	17 660
Dlouhodobé závazky	267 491	269 094
Krátkodobé půjčky a úvěry	14 999	14 932
Daňové závazky	3 723	3 145
Rezervy	246	246
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	9 309	11 336
Časové rozlišení pasiv	2 267	1 730
Krátkodobé závazky	30 544	31 390
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	266 294	266 055
Vlastní kapitál a závazky celkem	564 329	566 539

Zkrácený mezitímní Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

tis. Kč	Od 1.1. 2020 do 30. 6. 2020	Od 1.1. 2019 do 30. 6. 2019
Výnosy z investičního majetku	9 422	14 072
Výnosy z investic do společností	1 126	-
Správní náklady	-9 656	-12 363
Čistý provozní výsledek hospodaření	892	1 709
Ostatní provozní výnosy	-	20
Ostatní provozní náklady	-983	-1 079
Provozní výsledek hospodaření	-91	650
Finanční výnosy	317	1
Finanční náklady	-189	-202
Finanční výsledek hospodaření	128	-201
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	37	449
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 084	29
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-1 287	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	240	478
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	240	478