

Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

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



OBSAH

Čestné prohlášení	4
Informace pro akcionáře	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	21
Profil Fondu a skupiny	27
Zpráva o vztazích	51
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2020.....	55
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2020	62
Zpráva auditora.....	100

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem 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 31. 12. 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 výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 30. 4. 2021



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec

Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

1. ČÁST

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

1.1. VALNÁ HROMADA FONDU

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

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

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání členů představenstva,
- c) volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva,
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,

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

1.2. PŘEDSTAVENSTVO FONDU

Představenstvo	AMISTA investiční společnost, a.s.	(od 30. 12. 2020)
	IČO 274 37 558	
	Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec	(od 30. 12. 2020)
	Bc. Michal Bíman , pověřený zmocněnec	(od 30. 12. 2020)

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

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

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

tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo má jediného člena.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Člen představenstva disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

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

1.3. DOZORČÍ RADA FONDU

člen dozorčí rady: **Ing. Petr Šikoš** (od 30. 12. 2020)

narozen: 29. 5. 1967

vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Alice Šikošová** (od 30. 12. 2020)

narozen: 24. 7. 1971

vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Jan Sýkora** (od 30. 12. 2020)

narozen: 18. 1. 1972

vzdělání: vysokoškolské

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;

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

Dozorčí rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

1.4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU

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

1.6. MAJETKOVÉ ÚČASTI

PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.

Sídlo: Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv: 26,65 %

Statutární orgán – Představenstvo

Předseda Luděk Keltyčka (od 19. 12. 2018)

dat. nar. 19. 2. 1975

bytem: Na Husinci 1150, Nové Město, 337 01 Rokycany

člen Michal Bíman (od 26. 1. 2016)

dat. nar. 10. 3. 1971

bytem: Dlouhá 417/45, Lobzy, 312 00 Plzeň

člen

Eva Hlaváčková

(od 1. 1. 2020)

dat. nar. 12. 12. 1968

bytem: Plzeňská cesta 559/40, Doudlevice, 326 00 Plzeň

Způsob jednání:

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

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

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

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

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

3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž všechny předpisy podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

Mezi základní vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly

- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem, přičemž má sepsaný vlastní Etický kodex v rámci předpisové základny, kterým se řídí a který vychází právě z principů uvedených v Etickém kodexu AKAT. I tento vnitřní předpis je případně k nahlédnutí v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu.

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

2. ČÁST

4. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

4.1. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

4.2. PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Radim Vítner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vítner je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepher International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

Portfolio manažer

Ing. Petr Krušina

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

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

Portfolio manažer

Tomáš Bortl

narozen: 1979

vzdělání: Střední škola obchodní, obor Vnitřní obchod management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka, a.s. z investiční skupiny PENTA, ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti STARTEEPO Group na pozici Business analytika a v České spořitelně, a.s. na pozici Premier bankéře.

Portfolio manažer

Ing. Štěpán Chvojka

narozen: 1974

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře v Oberbank AG, kde se staral o úvěrová a investiční portfolia významných klientů banky. Předtím pracoval v ČSOB jako Privátní bankéř.

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

narozen: 1961

vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

Vojtěch Ruffer, MSc.

narozen: 1995

vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

Portfolio manažer

Ing. Michal Kusák, Ph.D.

narozen: 1973

vzdělání: VŠE Praha, program Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management

Do AMISTA IS nastoupil po více jak dvaceti letech zkušeností v oblasti řízení investic a podnikových financí. V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s.

5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Statutární orgán - představenstvo

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

Člen představenstva: **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 30. 12. 2020)

IČO 274 37 558

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

Zastoupení právnické osoby **Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 30. 12. 2020)

Bc. Michal Bíman, pověřený zmocněnec (od 30. 12. 2020)

Kontrolní orgán

člen dozorčí rady: **Ing. Petr Šikoš** (od 16. 12. 2015)

narozen: 29. 5. 1967

vzdělání: vysokoškolské

Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastnícím 260 ks zakladatelských a 3.900 ks investičních akcií.

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

narozen: 24. 7. 1971

vzdělání: vysokoškolské

Člen kontrolního orgánu není akcionářem Fondu.

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

narozen: 18. 1. 1972

vzdělání: vysokoškolské

Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastnícím 80 ks zakladatelských a 2.000 ks investičních akcií.

6. ÚDAJE O PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH A PRINCÍPECH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich

odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

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

Členové správní rady drželi ve svém vlastnictví celkem 340 ks zakladatelských akcií a 5.900 ks investičních akcií Fondu. V majetku členů statutárního ani dozorčího orgánu ani ostatních osob s řídicí pravomocí nejsou žádné cenné papíry Fondu.

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

8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 4.000.000,- Kč a je rozdělen na 400 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Evidence zakladatelských akcií

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

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

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

Evidence investičních akcií

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

9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Celková částka účtovaná ze strany auditora za Účetní období Fondu činila 95 tis. Kč.

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

Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Fond neuplatňuje ani nedeclaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k zakladatelským akciím vyplacena žádná dividendy.

V Účetním období předcházejícím Účetní období byla k zakladatelským akciím vyplacena dividendy ve výši 25.000,- Kč na akcii.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy. V následujícím období Fond nemá v plánu vyplácet dividendy.

11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

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

3. ČÁST

12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

Fond

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

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

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

ISIN: CZ0008041886

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 7.400 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 26 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

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

Ostatní skutečnosti:

Počet akcií držených Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

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

S účinností od 7. 12. 2020 rozhodla Valná hromada společnosti o štěpení investičních akcií emitovaných Fondem se štěpným poměrem 1:100. Původní počet investičních akcií vydaných Fondem, tj. 74 ks, byl v důsledku štěpení navýšen na 7.400 ks investičních akcií.

Majetkové účasti

PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Základní kapitál: 177.080.000,- Kč

13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

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

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

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

14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY

Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Petr Šikoš, dat. nar. 29. 5. 1967	65,00	65,00
Jan Sýkora, dat. nar. 18. 1. 1972	20,00	20,00
Viktor Liška, dat. nar. 4. 1. 1967	7,50	7,50
Milan Bufka, dat. nar. 24. 6. 1969	7,50	7,50

15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

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

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.
- e) Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU

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

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

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

22. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

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

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610.
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

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

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

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

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

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

2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále na maximalizaci výnosů z vlastněných nemovitostí, zejména pak formou nájemních výnosů. Fondu se dařilo optimalizovat portfolio nájemců tak, aby byly minimalizovány pohledávky po splatnosti. V daném období byla provedena indexace nájemného dle smluvních inflačních doložek. Meziročně došlo k nárůstu tržeb z nájmu o cca 4,3% na hodnotu 28,1 mil. Kč.

Rovněž tak byly dokončeny některé rozpracované obchodní příležitosti týkající se majetku s nízkým nebo žádným výnosem a to formou prodeje tohoto majetku. Jednalo se zejména o tyto obchodní případy:

- Prodej areálu „Ohrada“ v Borské ulici městu Plzeň – areál dlouhodobě určený územním plánem jako nezastavitelný komunikační koridor, bylo realizováno v souladu s dříve uzavřenou smlouvou o smlouvě budoucí
- Prodej rekreačních chat v k.ú. Špičák – nevyužívané nemovitosti ve špatném technickém stavu. Zásadní efekt pro Fond bude, v souvislosti s prodejem, docílen i očekávaným ukončením soudního sporu ohledně povinnosti platit nájemné za nevyužívané pozemky sousedící s vlastněnými nemovitostmi
- Prodej pozemků pro individuální rekreaci v k.ú. Ejpovice a Kyšice u Plzně. Pozemky byly historicky využívány vlastníky sousedících nemovitostí, oddělení bylo provedeno podle geometrických plánů zpracovaných dle skutečného stavu užívání.
- Prodej pozemků pro výstavbu komunikací městu Starý Plzenec a Rokycany
- Prodej nevyužívaného pozemku v k.ú. Robčice u Štěnovic (mimo areál rekreačního zařízení)

Nadále pokračovala jednání o prodeji investičních pozemků zejména v lokalitě „Borská ulice – zelený trojúhelník“ Vzhledem k protiepidemiologickým opatřením neproběhlo žádné soudní stání v případě podané žaloby na vypořádání minoritního spoluvlastnictví k pozemků v lokalitě. Při hledání řešení vzniklé situace přistoupil fond k návrhu společného prodeje prostřednictvím třetí strany, předpokládá se ověření obchodních podmínek trhem v počátku roku 2021.

Pokračovala rovněž jednání s městem Plzeň za účelem vypracování územní studie v lokalitě „Vlečka – Valcha“, jejichž cílem je ověření možnosti zastavitelnosti Fondem vlastněných pozemků.

Fond zároveň začal připravovat projekty pro využití vlastněného bytového domu v ulici Kotkova – Plzeň. U objektu který je určený k rekonstrukci budou zpracovávány varianty rekonstrukce, příp. demolice a nové výstavby. Souběžně s tím Fond sledujeme vývoj realitního trhu bytů v lokalitě pro posouzení rentability zpracovávaných variant řešení.

V lokalitě Plzeň- Křimice byl uvolněn k prodeji vlastněný rodinný dům vyžadující zásadní investici pro rekonstrukci.

Společnost Plzeňský golf park a.s., v níž má Fond majetkové účasti, pokračovala ve své běžné provozní činnosti, při níž byla ale zásadně ovlivněna vládními opatřeními přijatými v souvislosti s epidemií COVID.

2.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

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

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

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 10 060 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmů a prodeje investičního majetku ve výši 32 696 tis. Kč a ovlivněn správními náklady ve výši – 19 423 tis. Kč. Významným faktorem, který ovlivňoval hospodaření investiční části Fondu v Účetním období, bylo dokončení prodeje majetku s nízkým nebo žádným výnosem, jako např. areál „Ohrada“ v Borské ulici města Plzeň, rekreační chaty v k.ú. Špičák či pozemky pro individuální rekreaci v k.ú. Ejpovice a Kyšice u Plzně.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období nulovým hospodářským výsledkem.

Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkové účasti, tj. společnost PLZEŇSKÝ GOLF PARK skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně – 2 978 tis. Kč před zdaněním.

2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

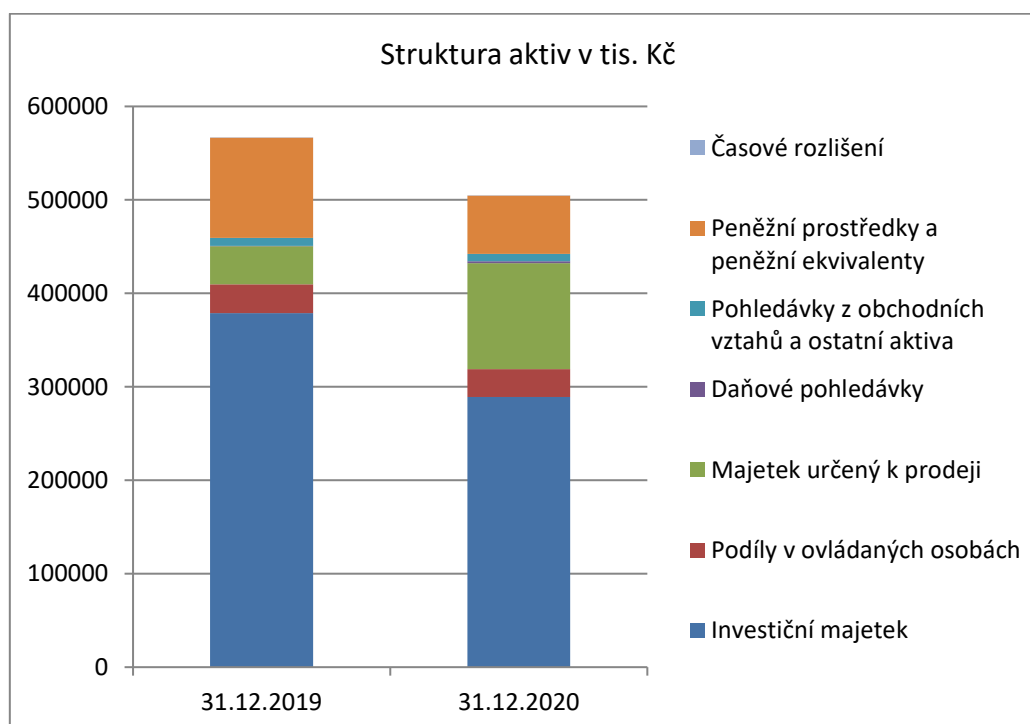
Hodnota portfolia Fondu meziročně poklesla o 11 % (tj. o 62 020 tis. Kč). Pokles aktiv byl zejména v investičním majetku, jehož hodnota se snížila o 16 679 tis. Kč, dále pak v peněžních prostředcích, jejichž výše poklesla o 44 989 tis. Kč a nepatrný pokles vlivem přecenění zaznamenaly také majetkové účasti v obchodních společnostech, které se snížily o 1 245 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 41 % vlastními zdroji – čistými aktivy připadající k investičním akciím. Z 56 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 3 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

AKTIVA

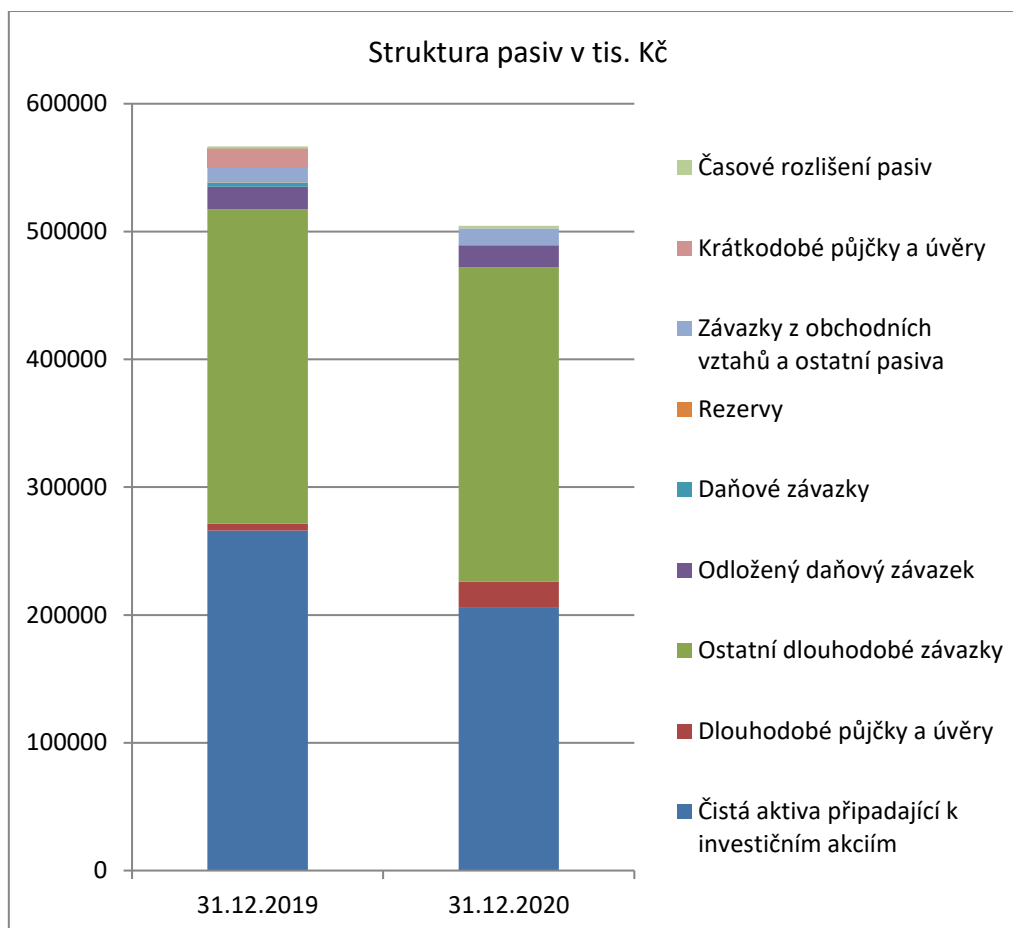
Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 504 519 tis. Kč, což představovalo pokles oproti minulému účetnímu období o 62 020 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben především poklesem hodnoty investičního majetku, snížením hodnoty peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a záporným přeceněním majetkové účasti. Aktiva byla z 80 % tvořena investičním majetkem (investiční majetek ve výši 289 130 tis. Kč a majetek určený k prodeji v hodnotě 113 582 tis. Kč) v celkové hodnotě 402 713 tis. Kč, kde pozemky tvořily 57,27 % těchto aktiv ve výši 230 627 tis. Kč nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Křimice, Líně, Vejprnice, Lišice u Dolní Lukavice, Robčice u Štěnovic, Dýšina, Kyšice, Neuměř, Rokycany, Klabava, Ejpovice, Sedlec u Starého Plzeňce, Valcha, Skvrňany, Butov, Klatovy a Vejprnice. Budovy a stavby pak tvořily 42,5 % těchto aktiv v celkové výši 171 116 tis. Kč, nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Lišice u Dolní Lukavice, Špičák, Líně, Klatovy, Butov, Ejpovice a Podolí. Aktiva byla dále tvořena z 12,30 % peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 62 035 tis. Kč a z 5,88 % investicemi do společnosti (PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a. s.) ve výši 29 679 tis. Kč

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



PASIVA

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2020 byla ve výši 504 519 tis. Kč, což představovalo pokles oproti minulému účetnímu období o 62 020 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben především poklesem čistých aktiv připadajících k investičním akciím. Pasiva byla tvořena ze 40,84 % čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 206 070 tis. Kč, z 56,09 % ostatními dlouhodobými závazky ve výši 283 000 tis. Kč a z 3 % krátkodobými závazky v celkové výši 15 449 tis. Kč.



CASHFLOW

Čisté snížení peněžních prostředků k 31. 12. 2020 bylo ve výši 45 002 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -774 tis. Kč, což představovalo změnu o 19 253 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty je tvořena přeceněním investičního majetku a majetkové účasti Fondu. Tvorba/rozpuštění znehodnocení byla ve výši -107 tis. Kč, tvořená tvorbou opravných položek a oproti minulému období vzrostla o 531 tis. Kč. Dále nepeněžní operace představovaly zisk z prodeje aktiv určených k prodeji ve výši 1 959 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 24 508 tis. Kč, k 31. 12. 2019 byl ve výši 91 400 tis. Kč, což představuje pokles o 66 892 tis. Kč, který byl způsoben především změnou stavu aktiv určených k prodeji ve výši 20 657 tis. Kč. Peněžní tok byl dále ovlivněn změnou krátkodobých finančních závazků ve výši 1 663 tis. Kč, zahrnující změny položek dodavatelé, přijaté zálohy, závazky k nákupu pohledávek a závazků ke společníkům, dohadných účtů pasivních, dále změnou ostatních aktiv ve výši -1 120 tis. Kč, zahrnující změny položek daňových pohledávek, pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv a časovým rozlišením, a dále pak změnou

ostatních závazků ve výši -2 672 tis. Kč – změnou rezerv, daňových závazků a pasivním časovým rozlišením a zaplacenou daní z příjmu ve výši -1 241 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti ke konci účetního období poklesl oproti minulému účetnímu období o 58 792 tis. Kč na hodnotu -69 510 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota -10 718 tis. Kč. Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období vzrostly oproti minulému účetnímu období o 45 002 tis. Kč, což představovalo právě čisté snížení peněz a peněžních ekvivalentů.

2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 243 758 tis. Kč. Ta byla tvořena především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 243 744 tis. Kč a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 8 tis. Kč. V minulém období byla výše pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv ve výši 243 735 tis. Kč.

PASIVA

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

Položka pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 243 744 tis. Kč představuje půjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

3. PODSTATNÉ INVESTICE

V Účetním období docházelo k běžné údržbě majetku, významné investice jsou uvedeny v bodě 2. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ.

4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2020 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Ke změně došlo po skončení účetního období Fondu a to od 1. 1. 2021, kdy je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů. Informace související s novelou ZOK jsou uvedeny v bodě 21. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni.

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

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

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat o dokončení prodeje pozemků v lokalitě „Borská pole – Zelený trojúhelník“. V roce 2021 lze očekávat jednu z variant – společný prodej se stávajícím minoritním spoluvlastníkem nebo odkoupení jeho podílu za obvyklou cenu v souladu s rozhodnutím soudu. Fond bude pokračovat v krocích směřujících k dokončení plánovaných investičních záměrů v lokalitách „Valcha – vlečka“ a „Bytový dům Kotkova“.

Vliv pandemie COVID

Přestože rok 2020 byl obecně vnímán jako zlomový v oblasti ekonomiky a nástupu „krizového“ období souvisejícího s koronavirovou pandemií, přímý dopad do hospodaření Fondu byl v roce 2020 minimální a to zejména díky vysoké diverzifikaci držných aktiv. Fond nezaznamenal (vyjma zpomalení některých administrativních a schvalovacích procedur) přímý dopad např. ve formě zásadnějšího odlivu klientů. V případě uvolnění některých nájemních prostor bylo zaznamenáno prodloužení doby do jejich dalšího pronajmutí. Z hlediska celkové hodnoty majetku fondu nedošlo k žádné významnější negativní úpravě hodnoty.

Fond v souvislosti s pandemií průběžně sleduje obsazenost jednotlivých nájemních prostor tak i vývoj splatnosti pohledávek, v případě potřeby řeší situaci s jednotlivými klienty individuálně tak, aby byly minimalizovány rizika spojená se zásadnějšími výpadky příjmů.

Jak již bylo konstatováno v bodě 2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ, došlo i přes nejistotu v celém národním hospodářství k nárůstu nájemních tržeb Fondu v roce 2020 na hodnotu 104,3 % v porovnání s předchozím obdobím.

Podle předběžného vývoje z počátku roku 2021 lze předpokládat, že i dopady jarní pandemické vlny budou v intencích běžných obchodních výkyvů a neměly by ohrozit jak předpokládané hospodářské výsledky Fondu, tak ani předpoklad jeho neomezeného trvání. Lze pouze očekávat vyčkávání trhu s přímými investicemi do větších celků, na druhou stranu je tato obezřetnost některých investorů vyvažována jinými zájemci hledající investiční potenciál pro jejich volné finanční prostředky.

Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Identifikační údaje:

IČO: 24175013
DIČ: CZ24175013
LEI: 315700FRYJX1UQ7RBA98

Sídlo:

Ulice: Štětkova 1638/18
Obec: Praha 4
PSČ: 140 00

Vznik:

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

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace/focusinvest>.

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

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 4.000.000,- Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

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

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

7.400 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

(investiční akcie)

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 243 758 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 206 070 tis. Kč

Orgány Fondu

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

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři

Milan Bufka

dat. nar.:	24. 6. 1969
bytem:	Oddechová č.p. 505, Praha, PSČ 155 31
výše podílu na investiční části Fondu:	9,46 %
účást na kapitálu investiční části Fondu:	9,46 %
účást na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	7,50 %
účást na kapitálu neinvestiční části Fondu:	7,50 %
účást na hlasovacích právech Fondu:	ano, 30 hlasů
typ účasti	přímá

Viktor Liška

dat. nar.:	4. 1. 1967
bytem:	Roztylské sady 1618/62, Praha, PSČ 141 00
výše podílu na investiční části Fondu:	8,11 %
účást na kapitálu investiční části Fondu:	8,11 %
účást na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %

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

Jan Sýkora

dat. nar.:	18. 1. 1972
bytem:	V Kolkovně 919/4, Praha, PSČ 120 00
výše podílu na investiční části Fondu:	27,03 %
účast na kapitálu investiční části Fondu:	27,03 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	20,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	20,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 80 hlasů
typ účasti	přímá

Petr Šikoš

dat. nar.:	29. 5. 1967
bytem:	V Kolkovně 919/4, Praha, PSČ 120 00
výše podílu na investiční části Fondu:	52,70 %
účast na kapitálu investiční části Fondu:	52,70 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	65,00 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	65,00 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 260 hlasů
typ účasti	přímá

Fond je přímo ovládán akcionářem Ing. Petrem Šikošem.

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

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

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

Statutární ředitel:

AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558

Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

Den vzniku funkce: 8. prosince 2015

Den zániku funkce: 30. prosince 2020

zapsáno 16. prosince 2015

vymazáno 30. prosince 2020

při výkonu funkce zastupuje:

Ing. PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. února 1973

Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno

Pověřený zmocněnec typu A

zapsáno 27. června 2019

vymazáno 30. prosince 2020

při výkonu funkce zastupuje:

Bc. MICHAL BÍMAN, dat. nar. 10. března 1971

Dlouhá 417/45, Lobzy, 312 00 Plzeň

Pověřený zmocněnec typu B

zapsáno 27. června 2019

vymazáno 30. prosince 2020

při výkonu funkce zastupuje:

Mgr. PAVEL BAREŠ, dat. nar. 23. září 1977

Čejkovická 4113/4, Židenice, 628 00 Brno

Pověřený zmocněnec typu A

zapsáno 27. června 2019

vymazáno 15. března 2020

při výkonu funkce zastupuje:

Ing. ONDŘEJ HORÁK, dat. nar. 1. srpna 1979

Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

Pověřený zmocněnec typu A

zapsáno 14. srpna 2020

vymazáno 30. prosince 2020

při výkonu funkce zastupuje:

Mgr. PAVEL BAREŠ, dat. nar. 23. září 1977

Kamenačky 2053/5, Židenice, 636 00 Brno

Pověřený zmocněnec typu A

zapsáno 15. března 2020

vymazáno 30. prosince 2020

Správní rada:

předseda správní rady:

Ing. PETR ŠIKOŠ, dat. nar. 29. května 1967

V kolkovně 910/8, Staré Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku funkce: 8. prosince 2015

Den zániku funkce: 30. prosince 2020

Den vzniku členství: 8. prosince 2015

Den zániku členství: 30. prosince 2020

zapsáno 16. prosince 2015

vymazáno 30. prosince 2020

člen správní rady:

Ing. ALICE ŠIKOŠOVÁ, dat. nar. 24. července 1971

V kolkovně 910/8, Staré Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku členství: 8. prosince 2015

Den zániku členství: 30. prosince 2020

zapsáno 16. prosince 2015

vymazáno 30. prosince 2020

člen správní rady:

Ing. JAN SÝKORA, dat. nar. 18. ledna 1972

V kolkovně 919/4, Staré Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku členství: 28. června 2019

Den zániku členství: 30. prosince 2020

zapsáno 9. listopadu 2019

vymazáno 30. prosince 2020

Statutární orgán - představenstvo:

Člen představenstva:

AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558

Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600

Den vzniku členství: 30. prosince 2020

zapsáno 30. prosince 2020

při výkonu funkce zastupuje:

Bc. MICHAL BÍMAN, dat. nar. 10. března 1971

Dlouhá 417/45, Lobzy, 312 00 Plzeň

Pověřený zmocněnec typu B

zapsáno 30. prosince 2020

vymazáno 30. března 2021

při výkonu funkce zastupuje:

Ing. PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. února 1973

Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno

Pověřený zmocněnec typu A

zapsáno 30. prosince 2020

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady:

Ing. PETR ŠIKOŠ, dat. nar. 29. května 1967

V kolkovně 910/8, Staré Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku členství: 30. prosince 2020

zapsáno 30. prosince 2020

Člen dozorčí rady:

Ing. JAN SÝKORA, dat. nar. 18. ledna 1972

V kolkovně 919/4, Staré Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku členství: 30. prosince 2020

zapsáno 30. prosince 2020

Člen dozorčí rady:

Ing. ALICE ŠIKOŠOVÁ, dat. nar. 24. července 1971

V kolkovně 910/8, Staré Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku členství: 30. prosince 2020

zapsáno 20. ledna 2021

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

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

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

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

Portfolio manažer

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

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (od 14. 12. 2011)
Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle
IČO: 649 482 42

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

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

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě stanové na základě znaleckého posudku ve výši 402 713 tis. Kč, jedná se především o pozemky, budovy a stavby v Plzeňském kraji – konkrétními katastrálními územími, kde se tento majetek nachází jsou: Butov, Dýšina, Ejpovice, Klabava, Klatovy, Křimice, Kyšice, Líně, Lišice u Dolní Lukavice, Neuměř, Plzeň, Robčice u Štěnovic, Rokycany, Sedlec u Starého Plzeňce, Skvrňany, Špičák, Valcha a Vejprnice, kdy z této hodnoty je vyčleněn majetek určený k prodeji ve výši 113 582 tis. Kč. Dalším významným majetkem jsou peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 62 035 tis. Kč, investice do společnosti (PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.) v reálné hodnotě ve výši 29 679 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 8 105 tis. Kč.

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

Popis	Katastrální území	P.Č./Č.P.	Požizovací cena	Reálná hodnota
Líně(Sulkov) - ostatní neplodná p.č.1074/1	Líně	1074/1	264 954,00	7 560 420,00
Bytová jednotka 1204/242	Podolí	1204/242	17 016 849,10	17 484 000,00
Klabava-ostatní plocha manipulační-p.č. 129/1 (odd i.č. 101441,2,3) 156617m2	Klabava	129/1	57 176,04	7 830 846,00
Plzeň-Valcha -ostatní neplodná - p.č.2350/1	Valcha	2350/1	15 771,50	6 284 698,00
Ejpvovice-dobývací prostor-p.č. 295/4 - 421 833 m2 (pův.430 176 m2)	Ejpvovice	295/4	230 516,13	8 436 665,00
Budova Brojova č.p.2113 - VPU1600 na p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	16 876 776,16	50 730 025,00
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	917 308,00	5 912 000,00
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/6	Plzeň	3129/6	300 293,66	5 116 000,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/1	Plzeň	8490/1	4 108 555,66	29 022 850,00
Trojlodní hala -Karlov - PKH5100	Plzeň	8490/31	7 358 369,00	23 332 195,00
Plzeň - Karlov - zastavěná plocha p.č. 8490/31	Plzeň	8490/31	1 085 623,00	7 673 350,00
Údržbářská dílna - Karlov - PKH1100	Plzeň	8490/9	124 179,65	6 512 866,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8492/1	Plzeň	8492/1	2 707 621,55	23 543 575,00
Dvoulodní hala -Karlov - PKH5500	Plzeň	8492/24	1 631 479,00	5 584 489,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8536/1	Plzeň	8536/1	7 049 136,00	12 193 725,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8536/2	Plzeň	8536/2	7 415 172,00	12 826 900,00
Plzeň - Karlov - zahrada SV 3/4 p.č.8540/1 (5005,5 m2)	Plzeň	8540/1	5 740 091,40	5 380 913,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8541/1	Plzeň	8541/1	4 182 375,30	7 234 750,00

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	1 798 566,00
---	-------	----------	--------------	------------	------------	--------------

Vlastněný rodinný dům byl však v průběhu účetního období uvolněn k prodeji, neboť vyžaduje zásadní investici pro rekonstrukci.

Informace k investici do společnosti:

Majetkové účasti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK
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 29 679 tis. Kč byla k 31. 12. 2020 stanovena na základě znaleckého posudku.

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 243 744 tis. Kč, kdy v celkových výkazech fondu je tato položka vzájemně započtena.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

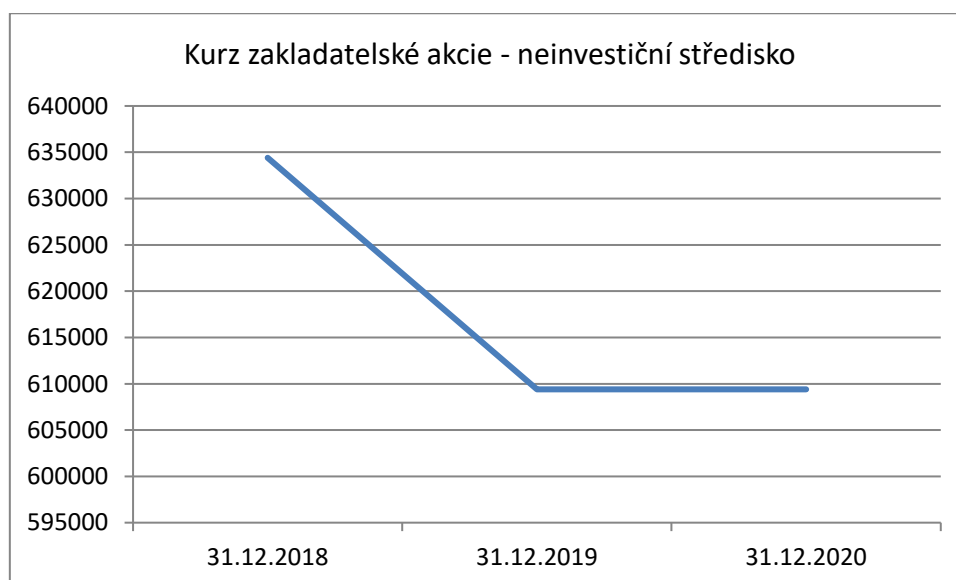
13. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2020	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	243 758 248	243 758 248	253 761 876
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	400	400	400
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	609 395,6208	609 395,6208	634 404,6909
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	206 069 703	266 054 526	198 074 087
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	7400	100	100
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	26	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	27 847,2571	2 660 545,2593	1 980 740,8687

Počáteční stav investičních akcií byl 100 ks, po odkupu 26 ks došlo k rozštěpení zbývajících 74 ks v poměru 1:100, tj. zůstatek k 31.12.2020 je 7 400 ks investičních akcií.



Z důvodu štěpení investičních akcií, ke kterému došlo dne 7. 12. 2020 a zapříčinilo pokles kurzu k 31.12.2020, není vývoj hodnoty investiční akcie graficky znázorněn.

15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

Ke dni 1. 12. 2020 byl statut změněn tak, že proběhla roční aktualizace.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období neovládal žádné vlastní akcie ani podíly.

17. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Statutární orgán

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

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

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

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

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

Pověřený zmocněnec:

Ing. Ondřej Horák

(od 27. 6. 2019)

narozen: 1. 8. 1979

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

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

Pověřený zmocněnec: **Ing. Petr Janoušek** (od 16. 12. 2015)

narozen: 22. 2. 1973

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

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

Pověřený zmocněnec: **Mgr. Pavel Bareš** (od 27. 6. 2019)

narozen: 23. 9. 1977

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

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

Pověřený zmocněnec: **Bc. Michal Bíman** (od 16. 12. 2015 do 17. 3. 2021)

narozen: 10. 3. 2071

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

Svou profesní dráhu započal v roce 1998 ve společnosti ŠKODA a.s., kde od roku 2000 zastával pozici ředitele kanceláře představenstva a generálního ředitele a od roku 2001 pozici ředitele úseku Správa kapitálových účastí a provoz. Od roku 2003 je generálním ředitelem společnosti AP TRUST a.s., kde zajišťuje komplexní chod společnosti zabývajících se správou nemovitostí, provozování administrativních a průmyslových areálů.

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

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do 27. 6. 2019)

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

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů, ani

nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady: **Ing. Petr Šikoš** (od 30. 12. 2020)
narozen: 29. 5. 1967

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

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

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

Člen dozorčí rady: **Ing. Alice Šikošová** (od 30. 12. 2020)
narozen: 24. 7. 1971

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

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

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

Člen dozorčí rady: **Ing. Jan Sýkora** (od 30. 12. 2020)
narozen: 18. 1. 1972

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

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

- Člen představenstva WOOD & Company investiční společnost, a.s.

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

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

Ing. Petr Šikoš

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

Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha		7.8.2014
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	5.5.2010 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	8.10.2001 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001 7.8.2014
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	24.11.2015
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	23.11.2010 7.8.2014
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	23.11.2010 23.11.2015
BOWLING CENTRUM PLZEŇ, s.r.o. Škroupova 1982/3, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň	Společník s vkladem	6.10.1995 22.8.1997
COOPER PRESS, s.r.o. Čechyňská 419/14a, Trnitá (Brno-střed), 602 00 Brno	Společník s vkladem	14.2.1997 17.9.1998
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen představenstva	1.11.2011 15.7.2014
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen představenstva	1.11.2011 15.7.2014
GOLF & GOLD s.r.o. Dušní 924/2, Staré Město, 110 00 Praha	Společník s vkladem	18.11.2015
GOLF & GOLD s.r.o.	Společník s vkladem	7.8.2014

Dušní 924/2, Staré Město, 110 00 Praha		18.11.2015
GOLF & GOLD s.r.o. Dušní 924/2, Staré Město, 110 00 Praha	Společník s vkladem	23.12.2008 7.8.2014
Green24 Holding, a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	27.8.2014
HT Property s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	24.8.2016
HT Property s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009
HT Property s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	7.8.2014 24.8.2016
HT Property s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	31.12.2009 7.8.2014
HT Property s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009 7.8.2014
HT Property s.r.o. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009 24.8.2016
KDYNIUM a. s. Nádražní 104, 345 06 Kdyně	Člen představenstva	13.5.1996 5.9.1997
Nadace české bijáky Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2015
Nadace české bijáky Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2015
Nadace české bijáky Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 7.8.2014
NEUTRICS a.s. Štětкова 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Akcionář	30.7.2014
NEUTRICS a.s.	Akcionář	13.2.2009

Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha		30.7.2014
OKULA Nýrsko a.s. Klostermannova 53, 340 22 Nýrsko	Člen dozorčí rady	12.4.1996 28.5.1998
Plzeňská papírna a. s. Zahradní 173/2, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 326 00 Plzeň Zaniklý subjekt: 2. prosince 2017	Člen dozorčí rady	4.1.1996 28.1.1999
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyšlická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyšlická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	28.3.2011 26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyšlická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	28.3.2011 7.8.2014
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyšlická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	13.12.2007 28.3.2011
Racionalizační Agentura s.r.o. Brojova 2113/16, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 326 00 Plzeň	Společník s vkladem	6.12.2010 3.12.2012
Zurdo s.r.o. Lochotínská 1108/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň	Společník s vkladem	10.9.2018
Zurdo s.r.o. Lochotínská 1108/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.8.2018

Ing. Alice Šikošová

AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	24.11.2015
Casting Centrum s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	15.12.2015
Casting Centrum s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	12.6.2015 15.12.2015
Casting Centrum s.r.o.	Společník s vkladem	27.5.2008

Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha		12.6.2015
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	15.6.2009
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	15.6.2009 12.6.2015
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	28.6.2004 15.6.2009
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	16.5.2001 10.10.2002
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	26.10.2000 28.6.2004
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	1.11.2011 12.6.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	1.11.2011 8.12.2015
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2015
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2015
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 12.6.2015
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2012
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 12.8.2014
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	Člen dozorčí rady	26.6.2015

Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina		
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	28.3.2011 26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	28.3.2011 12.6.2015
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	7.10.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	7.10.2018 6.2.2019
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	7.10.2018 2.2.2019
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	6.10.2015 24.1.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	6.10.2015 6.10.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	4.10.2012 12.6.2015
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	4.10.2012 4.10.2015
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	4.10.2012 15.10.2014
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	4.10.2009 4.10.2012

Ing. Jan Sýkora

Společnost	Funkce	Od (-Do)
Kolna s.r.o.	Společník s vkladem	9.8.2011

CD ESTATES, s.r.o.	Společník s vkladem	20.9.2003 26.9.2019
CD ESTATES, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.6.2003 26. 9. 2019
SUNCORE ENERGY a.s.	Člen dozorčí rady	4. 4. 2008 11. 4. 2013
MADETA a. s.	Člen představenstva	30. 7. 2002 30. 6. 2006
Společenství vlastníků jednotek Atletická č. p. 2417, Praha 6	Člen statutárního orgánu	14.2.2008 13.12.2016
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen statutárního orgánu	20. 6. 2011
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen dozorčí rady	13.11.2009 7.4.2011
První Sovinecká, a.s.	Člen statutárního orgánu	21.12.2004 15.12.2009
CODA Innovations s.r.o.	Společník s vkladem	17.12.2010 20.11.2019
Anglo-americká vysoká škola, z.ú.	Člen dozorčí rady	13.5.2004 2.4.2010
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.	Člen dozorčí rady	17.12.2012
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Člen správní rady	28.6.2019
International School of Prague s.r.o.	Člen dozorčí rady	1.7.2012 17.1.2019
Tetřívěk - Lukov s.r.o.	Společník	20.5.2014 13.4.2016
Casiana, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.1.2002

Casiana, s.r.o.	Společník	18.1.2002
ipilot s.r.o.	Člen statutárního orgánu	29.12.2005 30.11.2011
ipilot s.r.o.	společník	29.12.2005 6.12.2011
HPSD 91, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.3.1998 12.3.2004
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen statutárního orgánu	1.2.2002

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

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

- Nájemní smlouva ze dne 28.5.2020
- Nájemní smlouva ze dne 1.6.2020
- Nájemní smlouva ze dne 1.7.2020
- Dohoda o splátkovém kalendáři 23.7.2020
- Nájemní smlouva ze dne 29.6.2020
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání 29.7.2020
- Kupní smlouva ze dne 14.7.2020
- Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohoda o umístění stavby ze dne 2.6.2020
- Kupní smlouva ze dne 27.5.2020
- Dohoda o splátkovém kalendáři ze dne 11.9.2020
- Kupní smlouva ze dne 17.8.2020
- Kupní smlouva ze dne 16.10.2020
- Kupní smlouva ze dne 16.10.2020
 - Dodatek č.2 k Nájemní smlouvě ze dne 29.9.2020
 - Dodatek č.3 k Nájemní smlouvě ze dne 1.4.2020
 - Dodatek č.2 k Nájemní smlouvě ze dne 10.9.2020
 - Dodatek č.1 k Nájemní smlouvě ze dne 31.8.2020
 - Dodatek č.2 k Nájemní smlouvě ze dne 26.10.2020

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

- Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny.

19. REGULOVANÉ TRHY

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

20. RATING

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

21. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Po skončení účetního období nastala novela zákona č. 33/2020 Sb., ze dne 21. ledna 2020, kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů, která je účinná od 1. 1. 2021.

Ve Fondu došlo dne 30. 12. 2020 ke změně z monistického na dualistický režim.

Došlo k odvolání statutárního ředitele a členů správní rady Společnosti. Zvoleno bylo představenstvo a dozorčí rada Společnosti.

K 30. 3. 2021 byl odvolán pověřený zmocněnec Člena představenstva typu B.

V důsledku pandemie viru COVID-19, která se během března 2020 postupně rozšířila do celého světa, došlo v průběhu roku 2020 k rychlým propadům a opětovnému růstu cen aktiv po celém světě. Ušetřena nebyla ani Česká republika, která byla pandemií zasažena na začátku března 2020 a posléze v podzimní druhé vlně, která probíhá dodnes.

Škody spojené s pandemií viru COVID-19 nejsou k datu sestavení výroční zprávy relevantní, co se týká nadcházejícího období lze vývoj jen obtížně odhadnout. Propad ekonomické aktivity by mohl dle očekávání Evropské komise však mohl připomínat rok 2009. Při optimistickém průběhu pandemie i v roce 2021 lze očekávat stagnaci české ekonomiky, jako pravděpodobnější se však v tuto chvíli jeví upadnutí české ekonomiky do recese, kdy klíčovými faktory bude rozsah přijatých preventivních opatření a doba jejich aplikace.

23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Zpráva o vztazích

Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

1. ÚVOD

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

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Štětškova 1638/18

Obec: Praha 4

PSČ: 140 00

IČO 241 75 013

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

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

(společně dále jen „ovládající osoby“)

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	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	65
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	100
HT Property s.r.o.	290 19 001	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	100
NEUTRICS a.s.	254 35 795	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	100
TeeTime SE	242 36 381	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	52,5

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

- 47,5 % podíl na společnosti TeeTime SE, IČO: 24236381, se sídlem Vsetín Na novině 1053/28, Michle, Praha 4, PSČ 141 00
- 81 % podíl na společnosti SUNCORE ENERGY a.s., IČO: 28375106, se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00
- 100% podíl na společnosti E - WALLET SERVICES SE, IČO: 04096657, se sídlem Štětкова 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 Štětкова 1638/18, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

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

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

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

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládní, tj. ovládní skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu. Ovládající osoba dále kontroluje činnost ovládané osoby z pozice předsedy správní rady (resp. od 30.12.2020 člena dozorčí rady) ovládané osoby. V odůvodněných případech žádá Fond o doporučení a posouzení všech investorů fondu k zamýšlené obchodní transakci.

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

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

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období:

Kupní smlouva 53ed ne 16.10.2020 uzavřená se společností AP TRUST a.s. a M-brothers s.r.o., kterou ovládaná osoba převedla na společnost AP TRUST a.s. stavbu rekreační chaty na cizím pozemku v k.ú. Špičák. Smlouva byla uzavřena za obvyklých obchodních podmínek.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

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

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

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

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

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

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 31. 3. 2021



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2020

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



Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2020

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva		318 809	409 718
Investiční majetek	12	289 130	378 795
Investice do společností	14	29 679	30 924
Krátkodobá aktiva		185 718	156 844
Majetek určený k prodeji	13	113 582	40 597
Daňové pohledávky	15	1 852	611
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16	8 105	8 515
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17	62 043	107 045
Časové rozlišení aktiv	16	136	76
Aktiva celkem		504 527	566 562



Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	18	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období		0	-4
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		239 758	239 762
Vlastní kapitál celkem		243 758	243 758
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé zápůjčky a úvěry	19	19 905	5 531
Ostatní dlouhodobé závazky	21	2 252	2 169
Odložený daňový závazek	20	17 099	17 660
Dlouhodobé závazky celkem		39 256	25 361
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé zápůjčky a úvěry	19	0	14 932
Daňové závazky	20	168	3 145
Rezervy		246	246
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	21	12 995	11 335
Časové rozlišení pasiv	21	2 034	1 730
Krátkodobé závazky celkem		15 443	31 389
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	18	206 070	266 055
Vlastní kapitál a závazky celkem		504 527	566 562
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii	18	28	2 661



Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období 2020

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020	Za rok od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019
Výnosy z investičního majetku	5	32 696	97 704
Výnosy z podílů v ovládaných osobách		-1 245	-2 104
Správní náklady	6	-19 423	-21 515
Čistý provozní výsledek hospodaření		12 028	74 086
Ostatní provozní výnosy	7	5	-
Ostatní provozní náklady	8	-1 983	-2 013
Provozní výsledek hospodaření		10 050	72 072
Finanční výnosy	9	331	148
Finanční náklady	10	-320	-426
Finanční výsledek hospodaření		11	-278
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		10 061	71 794
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	11	-1 575	-4 645
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		561	828
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcí po zdanění		9 047	67 977
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcí po zdanění		0	-4
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		9 047	67 973



Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 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	-	-	-	-
Korekce	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2020	4 000	0	239 758	243 758

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

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



Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2020	266 055
Zisk/ztráta za období	9 047
Odkup investičních akcií	-69 031
Korekce	-1
Zůstatek k 31. 12. 2020	206 070

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

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



Výkaz o peněžních tocích za rok 2020

tis. Kč	Poznámka	2020	2019
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		10 061	71 794
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty	12, 14	-774	-20 027
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-107	-638
Zisk z prodeje aktiv určených k prodeji		-1 959	-48 000
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku (prodej)	12	-	-
Změna stavu aktiv určených k prodeji (prodej)		20 657	96 013
Změna stavu ostatních aktiv	16	-1 120	-2 121
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	21	1 663	-8 822
Změna stavu ostatních závazků		-2 672	3 811
Zaplacená daň z příjmů		-1 241	-611
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		24 508	91 400
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	21	-476	-718
Výplata podílu na zisku		-	-10 000
Zisk z pokračujících činností po zdanění		-69 034	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-69 510	-10 718
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	17	-45 002	80 682
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	17	107 045	26 363
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	17	62 043	107 045



Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2020

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, PSČ 140 00 Praha 4 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci



1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

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

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

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

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

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

Štětkova 1638/18, Nusle

140 00 Praha 4

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 4 000 000 Kč je tvořen 400 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. prosinci 2020 splacen v plné výši.



Ultimátní vlastník fondu

Ing. Petr Šikoš

Identifikační číslo

241 75 013

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2020*Statutární ředitel*

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČ: 274 37 558

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

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

Dozorčí rada

Členové dozorčí rady Ing. Petr Šikoš
Ing. Alice Šikošová
Ing. Jan Sýkora

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 27437558

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

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

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



zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

Portfolio manažer:	Radim Vitner
Portfolio manažer:	Ing. Radek Hub
Portfolio manažer:	Ing. Petr Krušina
Portfolio manažer:	Tomáš Bortl
Portfolio manažer:	Ing. Štěpán Chvojka
Portfolio manažer:	Ing. Robert Mocek
Portfolio manažer:	Vojtěch Ruffer, MSc.
Portfolio manažer:	Ing. Michal Kusák, Ph.D.

Depozitář fondu

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

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

2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2020 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2019 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

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



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

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

(c) Vykazování podle segmentů

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

(d) Funkční měna

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

(e) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(f) 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 ovládnání ani spoluovládání takových zásad.

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

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

- zastoupením v představenstvu nebo obdobném vedoucím orgánu jednotky, do níž bylo investováno;
- účastí na tvorbě zásad, včetně účasti na rozhodování o dividendách nebo jiných 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

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



i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

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

iii. Ostatní investice – pohledávky

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

iv. Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

v. Úročené závazky

Všechny zápůjčky 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 zápůjčky.

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.



(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 rozdíly a nevyužitá daňová ztráta 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 účetní závěrky nebyly použity.

Nové standardy zatím neúčinné k 31. prosinci 2020 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Fond)

K datu sestavení této účetní závěrky byly vydány následující standardy, které jsou relevantní pro Fond a jejichž přijetí k tomuto datu nebylo povinné. Fond přijme tyto standardy k datu jejich účinnosti.

Standard a změny	Účinnost	
Novela IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 a IFRS 16	Reforma referenčních úrokových sazeb – Fáze 2	1. 1. 2021
Dodatek k IAS 37	Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy	1. 1. 2022
Dodatek k IAS 16	Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamýšleným použitím	1. 1. 2022
Dodatek k IFRS 3	Koncepční rámec	1. 1. 2022
	Roční revize IFRS standardů 2018–2020	1. 1. 2022
Dodatek k IAS 1	Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé	1. 1. 2023
IFRS 17 a dodatek k IFRS 17	Pojistné smlouvy	1. 1. 2023
Novela IFRS 10 a IAS 28	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem	

Fond nyní posuzuje dopady z přijetí výše uvedených nových standardů, interpretací a změn. Na základě dosud provedených analýz Fond neočekává významný dopad na finanční výkazy v období jejich přijetí.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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



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

Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

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

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

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

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2020 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2019.

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

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2020	2019
Tržby z prodeje služeb	28 718	27 572
Výnosy z prodeje majetku	20 846	97 799
Zůstatková cena majetku	-18 887	-49 798
Přecenění investičního majetku	2 019	22 131
Celkem	32 696	97 704

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Nájemné	582	568
Poradenské služby	793	579

Opravy a údržba	955	876
Správa nemovitostí – mandátní smlouva	14 400	14 400
Náklady na depozitáře	620	466
Náklady na obhospodařování	299	240
Náklady na administraci	1 096	739
Spotřeba energie	0	20
Ostatní náklady	678	3 626
Celkem	19 423	21 515

Položka Ostatní náklady je tvořena především náklady na ověřování dokumentace, konzultace, poplatků za služby, poštovné, ostrahu a odvoz odpadu v úhrnu 678 tis. Kč (2019: 3 626 tis. Kč).

Odměny klíčového managementu

Správní náklady zahrnují odměny statutárnímu orgánu ve výši 1 096 tisíc Kč za administraci fondu (k 31. prosinci 2019: 739 tisíc korun) a 299 tisíc Kč za výkon funkce (k 31. prosinci 2019: 240 tisíc Kč).

NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2020	2019
Účetní a daňové poradenství	698	542
Audit	95	37
Celkem	793	579

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	5	-
Celkem	5	-

Ostatní provozní výnosy ve výši 5 tis. Kč představují přijaté smluvní pokuty a úroky z prodlení. Výnosy a náklady z přefakturovaných služeb jsou evidovány na účtech rozvahy a nevstupují do položek výkazu o úplném výsledku hospodaření.



8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Daně a poplatky	1 315	736
Snížení hodnoty pohledávek	107	638
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) ostatních rezerv	0	46
Smluvní pokuty a penále	1	-
Odpisy pohledávek	0	18
Ostatní provozní náklady	560	575
Celkem	1 983	2 013

9. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Úroky z poskytnutých půjček a úvěrů	305	137
Kurzové zisky	26	11
Celkem	331	148

10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Nákladové úroky	255	389
Kurzové ztráty	29	6
Ostatní finanční náklady	36	31
Celkem	320	426

11. DAŇ Z PŘÍJMU

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

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2020	2019
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	1 575	4 645
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-561	-828
Celkem	1 014	3 817

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2020	2019
Zisk před zdaněním dle IFRS	10 061	71 794
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	13 951	8 549
Zisk před zdaněním dle CAS	24 012	80 343
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	5 042	16 583
Položky snižující základ daně	38	53
Položky zvyšující základ daně	-1 739	-955
Rozdíl daňových a účetních odpisů	-2 088	-2 073
Daňový základ	25 265	93 950
Daň vypočtena při použití platné sazby 5 %	1 263	4 698
Zúčtování dohadu DP minulých období	312	-52

Splatná daň z příjmů	1 575	4 645
Efektivní sazba daně	5,26%	5,9%

12. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2020	2019
Stav k 1. lednu	378 795	300 277
Přírůstky	-	71 725
Úbytky	-2 845	-
Dopad změn reálné hodnoty	2 019	22 131
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	-88 839	-15 338
Stav k 31. prosinci	289 130	378 795

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

K 31. prosinci 2020 je zastaven pozemek a stavba v katastrálním území Plzeň – město. Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 31 233 tis. Kč k 31. prosinci 2020. K 31. prosinci 2019 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 23 287 tis. Kč.

13. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

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

tis. Kč	2020	2019
Stav k 1. lednu	40 597	144 996
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	88 839	15 338
Úbytky	-15 853	-119 738
Stav k 31. prosinci	113 582	40 597



14. INVESTICE DO SPOLEČNOSTÍ

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2020	2019	2020	Změny	Přecenění	2019
Plzeňský golf park, a.s.	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	26,6 5%	26,6 5%	29 679	-	-1 245	30 924
Celkem					29 679	-	-1 245	30 924

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

15. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

K 31. prosinci 2020 je záloha na dan z příjmu ve výši 3 125 tis. Kč ponížena o rezervu na dan z příjmu ve výši 1 273 tis. Kč vykázána jako daňová pohledávka ve výši 1 852 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 4 674 tis. Kč vykázána jako daňový závazek ve výši 3 145 tis. Kč.

16. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky z obchodních vztahů	3 652	3 851
Jiné pohledávky	3	8
Dohadné účty aktivní	3 964	4 080
Náklady příštích období	136	76
Zaplacené zálohy	486	576
Celkem	8 241	8 591



<i>Krátkodobé</i>	8 241	8 591
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 241	8 591

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

17. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Běžné účty u bank	62 043	12 045
Termínovaný vklad	0	95 000
Celkem	62 043	107 045

18. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

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

Počáteční stav investičních akcií k 1. 1. 2020 byl 100 ks akcií v zaknihované podobě. V roce 2020 došlo ke zpětnému odkupu 26 akcií. Zůstatek 74 akcií byl rozštěpen v poměru 1:100, tj. stav k 31. 12. 2020 je 7 400 ks.

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

Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Fondový kapitál (Kč)	449 827 951	509 812 774



Počet vydaných investičních akcií (ks)	7 400	100
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	400	400
Fondový kapitál investiční části (Kč)	206 069 703	266 054 526
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč):	243 758 248	243 758 248
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	27 847,2571	2 660 545,2593
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (Kč):	609 395,6209	609 395,6209

Zisk na akcii

V Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zisk na neinvestiční akcii (Kč)	0	-9
Zisk na investiční akcii (Kč)	1 223	679 804

19. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Bankovní úvěry	4 883	5 531
Zápůjčky od nebankovních subjektů	15 022	14 932
Celkem	19 905	20 464
<i>Dlouhodobé</i>	<i>19 905</i>	<i>5 531</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>0</i>	<i>14 932</i>
Celkem	19 905	20 464

K 31. prosinci 2020 jsou podmínky pro úročené závazky následující:



Závazek	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Zápůjčka od nebankovního subjektu	2 448	2 448	1 050	2017	140 %DS
Zápůjčka od spřízněné strany	10 577	10 577	-	2017	140 %DS
Zápůjčka od spřízněné strany	2 900	900	2 000	2019	4,00 %
Bankovní úvěr	7 000	4 883	1 276	2027	3,15 %

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

Uvedené zápůjčky po splatnosti byly v roce 2020 postoupeny na akcionáře fondu, kteří zajistí do konce roku 2021 prodloužení jejich splatnosti.

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

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

20. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
DPH	168	-
Netto rezerva na daň z příjmů	-	3 145
Odložený daňový závazek	17 099	17 660
Celkem	17 267	20 806



tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odložený daňový závazek z majetku	3 879	4 015
Odložený daňový závazek z přecenění	13 220	13 646
Celkem	17 099	17 660

21. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky z obchodních vztahů	5 351	3 946
Ostatní závazky ke společníkům	-	-
Ostatní závazky	3 371	3 371
Přijaté zálohy	5 928	5 798
Dohadné účty pasivní	597	387
Výnosy příštích období	2 034	1 730
Celkem	17 281	15 232
<i>Dlouhodobé</i>	<i>2 252</i>	<i>2 169</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>15 029</i>	<i>13 063</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	17 281	15 232

22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI



Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

	31. 12. 2020		2020	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	434	4 614	399	15 110
Ing. Petr Šikoš	-	12 523	-	33
HT Property s.r.o.	-	-	6	-
RS Butov s.r.o.	159	-	432	-
Celkem	593	17 137	837	15 143

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

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

Fondu plyne závazek z titulu Čistých aktiv připadající k investičním akciím za ovládající osobou z důvodu držení 3 900 ks investičních akcií.

23. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních

společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

(a) Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Investiční majetek	57,31%	66,86%
Investice do společností	5,88%	5,46%
Majetek určený k prodeji	22,51%	7,17%
Celkem	85,70%	79,48%

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

Úrokové riziko



Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.



Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2020					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	62 043	-	-	-	62 043
Celkem	62 043	-	-	-	62 043
Přijaté úvěry a zápůjčky	-	-	-	19 905	19 905
Celkem	-	-	-	19 905	19 905
Gap	62 043	-	-	-19 905	42 138
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2019					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	107 045	-	-	-	107 045
Celkem	107 045	-	-	-	107 045
Přijaté úvěry a zápůjčky	14 932	-	-	5 531	20 464
Celkem	14 932	-	-	5 531	20 464
Gap	92 113	-	-	-5 531	86 581

(a) Měnové riziko



Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 2020 a 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.

Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2020	Bez ratingu	Celkem
Majetek určený k prodeji	113 582	113 582
Investice do společností	29 679	29 679
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 105	8 105
Peníze a peněžní ekvivalenty	62 043	62 043
Celkem	213 410	213 410



Rating k 31. 12. 2019	Bez ratingu	Celkem
Majetek určený k prodeji	40 597	40 597
Investice do společností	30 924	30 924
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 515	8 515
Peníze a peněžní ekvivalenty	107 045	107 045
Celkem	187 078	187 078

K 31. prosinci 2020 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG).

tis. Kč	31.12.2020	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek	31 233	6,19%
Celkem	31 233	6,19%

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

(c) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2020						
Investiční majetek	-	-	-	-	289 130	289 130
Investice do společností	-	-	-	-	29 679	29 679



Majetek určený k prodeji	-	-	-	-	113 582	113 582
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 105	-	-	-	-	8 105
Daňové pohledávky	1 852	-	-	-	-	1 852
Časové rozlišení aktiv	135	-	-	-	-	135
Peníze a peněžní ekvivalenty	62 043	-	-	-	-	62 043
Celkem	72 136	-	-	-	432 392	504 527
Úvěry a zápůjčky	0	-	-	19 905	-	19 905
Obchodní a ostatní závazky	12 995	-	-	-	-	12 995
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 251	-	2 251
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	17 099	17 099
Časové rozlišení pasiv	2 035	-	-	-	-	2 035
Daňové závazky	168	-	-	-	-	168
Rezervy	246	-	-	-	-	246
Vlastní kapitál	-	-	-	-	243 758	243 758
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	206 070	206 070
Celkem	15 443	-	-	22 157	466 928	504 527
Gap	56 692	-	-	-22 157	-34 536	-
Kumulativní gap	56 692	56 692	56 692	34 536	-	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
---------	-----------	------------------------	-----------------------	-----------	------------------	---------------

K 31. prosinci 2019



Investiční majetek	-	-	-	-	378 795	378 795
Investice do společností	-	-	-	-	30 924	30 924
Majetek určený k prodeji	-	-	-	-	40 597	40 597
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 515	-	-	-	-	8 515
Daňové pohledávky	611	-	-	-	-	611
Časové rozlišení aktiv	76	-	-	-	-	76
Peníze a peněžní ekvivalenty	107 045	-	-	-	-	107 045
Celkem	116 247	-	-	-	450 315	566 562
Úvěry a zápůjčky	14 932	-	-	5 531	-	20 464
Obchodní a ostatní závazky	11 335	-	-	-	-	11 335
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 169	-	2 169
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	17 660	17 660
Časové rozlišení pasiv	1 730	-	-	-	-	1 730
Daňové závazky	3 145	-	-	-	-	3 145
Rezervy	246	-	-	-	-	246
Vlastní kapitál	-	-	-	-	243 758	243 758
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	266 055	266 055
Celkem	31 390	-	-	7 700	527 473	566 562
Gap	84 858	-	-	-7 700	-77 157	-
Kumulativní gap	84 858	84 858	84 858	77 157	-	-



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

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

24. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

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

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

25. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované 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 **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

Hierarchie reálné hodnoty

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



K 31. 12. 2020**Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě
vykázané do zisku nebo ztráty**

Investiční majetek	-	-	289 130	289 130
Investice do společností	-	-	29 679	29 679
Majetek určený k prodeji	-	-	113 582	113 582
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	8 105	8 105
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	62 043	-	62 043
Zápůjčky a úvěry	-	19 905	-	19 905
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	2 251	2 251
Obchodní a ostatní závazky	-	-	12 995	12 995
Celkem	-	81 948	455 743	537 691

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

K 31. 12. 2019**Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě
vykázané do zisku nebo ztráty**

Investiční majetek	-	-	378 795	378 795
Investice do společností	-	-	30 924	30 924
Majetek určený k prodeji	-	-	40 597	40 597
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	8 515	8 515
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	107 045	-	107 045
Zápůjčky a úvěry	-	5 531	-	5 531
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	2 169	2 169



Obchodní a ostatní závazky	-	-	11 335	11 335
Celkem	-	127 509	472 335	584 910

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.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,
- odhadce vlastnící 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 společnosti je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

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

Krátkodobé pohledávky a závazky

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

Pokladní hotovost



Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

V roce 2020 a 2019 neproběhly žádné přesuny mezi jednotlivými úrovněmi aktiv oceňovanými reálnou hodnotou.

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



Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
	<p>Výnosové ocenění na základě kapitalizovaných výnosů je stanovené stabilizovaného výnosu a kapitalizační míry. Metoda byla použita pro ocenění staveb/budov.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - nájemné - - hlavní budovy (AB Brojova, Areál Karlov) - 394 – 7 931 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 dosažitelného ročního výnosu 	<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 (yield) bude nižší
Investiční majetek	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - cena za m² hlavní pozemky a budovy 2 090 – 5 555,- Kč - cena za m² ostatní provozní pozemky a budovy 5 – 1 280,- Kč - Hodnota pozemků je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m², přičemž ceny pozemků se odvíjí dle situace na realitním trhu a trhu souvisejících služeb. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cena za m² bude vyšší
Majetková účast (Investice do společnosti)	<p>Majetkové ocenění na principu reálných hodnot</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reálné hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části 	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cena za m² bude vyšší - reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší

26. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Po skončení účetního období nastala novela zákona č. 33/2020 Sb., ze dne 21. ledna 2020, kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů, která je účinná od 1. 1. 2021.

Ve Fondu došlo dne 30. 12. 2020 ke změně z monistického na dualistický režim.

Došlo k odvolání statutárního ředitele a členů správní rady Společnosti. Zvoleno bylo představenstvo a dozorčí rada Společnosti.


K 30. 3. 2021 byl odvolán pověřený zmocněnec Člena představenstva typu B.

V důsledku pandemie viru COVID-19, která se během března 2020 postupně rozšířila do celého světa, došlo v průběhu roku 2020 k rychlým propadům a opětovnému růstu cen aktiv po celém světě. Ušetřena nebyla ani Česká republika, která byla pandemií zasažena na začátku března 2020 a posléze v podzimní druhé vlně, která probíhá dodnes.

Škody spojené s pandemií viru COVID-19 nejsou k datu sestavení výroční zprávy relevantní, co se týká nadcházejícího období lze vývoj jen obtížně odhadnout. Propad ekonomické aktivity by mohl dle očekávání Evropské komise však mohl připomínat rok 2009. Při optimistickém průběhu pandemie i v roce 2021 lze očekávat stagnaci české ekonomiky, jako pravděpodobnější se však v tuto chvíli jeví upadnutí české ekonomiky do recese, kdy klíčovými faktory bude rozsah přijatých preventivních opatření a doba jejich aplikace.

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

V Praze dne 30. 4. 2021



FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
Člen představenstva
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec



PŘÍLOHA – FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Finanční výkazy neinvestiční části fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2020

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva	243 744	243 735
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	243 744	243 735
Krátkodobá aktiva	14	23
Pohledávky z ostatních vztahů a ostatní aktiva	6	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8	21
Aktiva celkem	243 758	243 758

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál	253 758	253 758
Základní kapitál	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období	0	-4
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	239 758	239 762
Vlastní kapitál a závazky celkem	243 758	243 758

Výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2020	Od 1. 1. do 31. 12. 2019
---------	--------------------------	--------------------------

Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční náklady	-	-4
Finanční výsledek hospodaření	-	-4
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-	-4
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-	-4
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	-4

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 243 745 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 253 735 tis. Kč) představuje zápůjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato zápůjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato zápůjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

Finanční výkazy investiční části fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2020

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva	318 809	409 718
Investiční majetek	289 130	378 795
Investice do společností	29 679	30 924
Krátkodobá aktiva	185 710	156 821
Majetek určený k prodeji	113 582	40 597
Daňové pohledávky	1 852	611
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 105	8 513
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	62 035	107 024
Časové rozlišení aktiv	136	76

Aktiva celkem	504 519	566 539
----------------------	----------------	----------------

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál celkem	-	-
Dlouhodobé zápůjčky a úvěry	19 905	5 531
Ostatní dlouhodobé závazky	245 996	245 903
Odložený daňový závazek	17 099	17 660
Dlouhodobé závazky	283 000	269 094
Krátkodobé zápůjčky a úvěry	-	14 932
Daňové závazky	168	3 145
Rezervy	246	246
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	13 000	11 336
Časové rozlišení pasiv	2 034	1 730
Krátkodobé závazky	15 449	31 390
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	206 070	266 055
Vlastní kapitál a závazky celkem	504 519	566 539



Výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	Za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
Výnosy z investičního majetku	32 696	97 704
Výnosy z podílů	-1 245	-2 104
Správní náklady	-19 423	-21 515
Čistý provozní výsledek hospodaření	12 028	74 086
Ostatní provozní výnosy	5	-
Ostatní provozní náklady	-1 983	-2 013
Provozní výsledek hospodaření	10 050	72 072
Finanční výnosy	331	148
Finanční náklady	-320	-422
Finanční výsledek hospodaření	11	-274
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	10 061	71 798
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 575	-4 645
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	561	828
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	9 047	67 980
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	9 047	67 980



Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o ověření
účetní závěrky

k 31. prosinci 2020

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

Praha, duben 2021



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4

Zápis proveden u: Městského soudu v Praze

Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 17610

IČO: 241 75 013

Statutární orgán: AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek

Předmět činnosti: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Ověřované období: 1. ledna 2020 až 31. prosinec 2020

Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti: NEXIA AP a.s.

Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 096

Sídlo: Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín

Zápis proveden u: Městského soudu v Praze

Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 14203

IČO: 481 17 013

DIČ: CZ48117013

Telefon: +420 221 584 302

E-mail: nexiaprague@nexiaprague.cz

Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář

Evidenční číslo auditora: č. 1959



Zpráva nezávislého auditora

akcionářům investičního fondu FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „účetní jednotka“ nebo „investiční fond“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2020, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy účetní závěrky, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2020, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



Hlavní záležitosti auditu

Způsob řešení

Ocenění majetku

Hodnota investičního majetku a majetku určeného k prodeji účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky 80 % celkové bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka tato aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění majetku a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nahodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění majetku na reálnou hodnotu je uvedena v bodě 2 přílohy k účetní závěrce.

Výnosy z pronájmů

Významnou část výnosů vytváří účetní jednotka z pronájmu nebytových prostor. Informace o výnosech z pronájmu jsou uvedeny v bodě 5 přílohy k účetní závěrce.

Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Účetní jednotka čtvrtým rokem sestavuje účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění majetku.

V rámci našich testů jsme ověřili, že použitá metodika ocenění je metodicky správná a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu podílového portfolia účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly zejména měsíční analýzu inkasovaného nájemného, testování vzorku výnosů dle smluv s nájemci a ověření úhrad.

Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, vlastního kapitálu, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v Komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.



Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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



- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Účetní jednotky nás dne 25. 6. 2020 určila valná hromada Účetní jednotky. Auditorem Účetní jednotky jsme prvním rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30. dubna 2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Účetní jednotce neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Účetní jednotce ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Účetní jednotky.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.



V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2020 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30. dubna 2021



Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti: 096

