

Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

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



WARIDO audit s.r.o.
Poděbradova 2738/26
702 00 Ostrava
Česká republika

Tel: +420 596 014 222
www.warido.cz

zapsána Krajským soudem
v Ostravě, oddíl C, vložka 50252
IČ: 268 44 257
DIČ: CZ26844257

Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív Společnosti k 31. 12. 2016 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící k 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Účtování výnosů z pronájmů

Hlavní činností Společnosti v auditovaném období bylo pronajímání portfolia pozemků a budov. Během auditovaného období Společnost vykázala výnosy z pronájmů v celkové výši 29 571 tis. Kč, jak je uvedeno v bodě 7 přílohy k účetní závěrce. Neúplné nebo nesprávné údaje o výnosech z pronájmů popř. účtování do nesprávného období by mohlo mít významný vliv na vykázaný hospodářský výsledek.

V rámci našeho auditu jsme se seznámili s procesem účtování o výnosech a provedli jsme měsíční analýzu nájmů dle nájemců za účelem identifikace neobvyklých transakcí. Provedli jsme testování vybraného vzorku zaúčtovaných výnosů v průběhu roku s odsouhlasením na smlouvy uzavřené s nájemci a následné platby.

Ocenění dlouhodobého majetku

Hodnotu aktiv společnosti představuje zejména dlouhodobý hmotný majetek v celkové částce 316 713 tis. Kč. Jak je uvedeno v bodě 2 C. přílohy k účetní závěrce, tento majetek je prvotně oceňován v pořizovacích cenách včetně případných vedlejších transakčních nákladů a následně je k datu sestavení účetní závěrky přeceňován na reálné hodnoty. Reálná hodnota dlouhodobého majetku má významný vliv na stanovení fondového kapitálu na akcii, proto považujeme způsob stanovení reálné hodnoty z hlediska auditu za důležitý.

V rámci auditorských postupů jsme obdrželi znalecký posudek použitý při přecenění majetku. Posoudili jsme nezávislost znalce a ověřili oprávnění ke znalecké činnosti v daném oboru. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou dle definice zákona o oceňování majetku. Odsouhlasili jsme hodnotu dlouhodobého hmotného majetku na hodnoty stanovené znalcem kombinací nákladové, výnosové a porovnávací metody a prověřili správné promítnutí přecenění do vlastního kapitálu Společnosti.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Naš 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 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 nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data

- naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.


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

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

V Ostravě dne 25. dubna 2017

WARIDO audit s.r.o.

Poděbradova 2738/16, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Číslo auditorského oprávnění auditorské společnosti 449


prof. Ing. Renáta Hátová, Dr.
Číslo auditorského oprávnění auditora 1372



OBSAH

Čestné prohlášení	1
Informace pro akcionáře	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	12
Profil Fondu	14
Účetní závěrka	19
Zpráva o vztazích	44

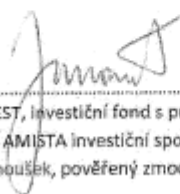
Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti FOCUS INVEST, investiční společnost s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Emitent“ nebo „Fond“) za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 29. března 2017



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



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

Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob, 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 společnosti spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcii jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období statutární ředitel Fondu, a to nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období. Valnou hromadu svolává statutární ředitel písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům vedeným v seznamu akcionářů na adresu jejich sídla nebo bydliště, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři společnosti sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanoveních § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři 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, nabudou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 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 společností, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud tyto stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

Působnost valné hromady

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně společnosti,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech či jiný obecně závazný právní předpis nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.

(od 8. 12. 2015)

IČO: 27437558

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

Zastoupení právnické osoby

Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

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.

Zastoupení právnické osoby **Bc. Michal Bíman**, pověřený zmocněnec

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

AMISTA investiční společnost, a.s. (dále také jen „AMISTA“) vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 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).

Společnost AMISTA vykonává svou činnost ve smyslu ust. § 9 Zákona jako individuální statutární orgán Fondu, který je současně obhospodařovatelem Fondu.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

Za Fond jedná vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Zmocněnci mohou zastupovat zmocnitele pouze společně.

Investiční orgán

Statutární orgán Fondu zřídil poradní orgán v podobě investičního orgánu. Investiční orgán participuje na investičním procesu a je oprávněn navrhnout investiční příležitosti.

Investiční orgán má čtyři členy: Radim Vitner – předseda investičního orgánu

Ing. Michal Bečvář – člen investičního orgánu

Bc. Michal Bíman – člen investičního orgánu

Mgr. Karel Loose – člen investičního orgánu

Statutární ředitel svým rozhodnutím ze dne 28. 12. 2015 zřídil výbor pro audit. Statutární ředitel nezřídil žádný další poradní orgán, výbor či komisi.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady: **Ing. Petr Šikoš** (od 8. 12. 2015)
narozen: 29. 5. 1967
vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor finance. V minulosti pracoval jako úvěrový specialista, byl činný jako konkurzní správce, poskytuje odborné poradenství v oblasti správy majetku, investování a restrukturalizace firem. V období 2011 – 2014 zastával funkci člena představenstva Fondu.

Člen správní rady: **Ing. Alice Šikošová** (od 8. 12. 2015)
narozena: 24. 7. 1971
vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor finance a účetnictví. V minulosti pracovala v marketingovém oddělení Burzy cenných papírů Praha. Je členkou dozorčí rady společnosti AP TRUST a.s., zabývající se správou nemovitostí a provozováním administrativních a průmyslových areálů. V současnosti řídí Nadaci české bijáky, jejímž posláním je digitální restaurování významných děl české kinematografie.

Člen správní rady: **Ing. Kamil Marvánek** (od 8. 12. 2015)
narozen: 21. 3. 1962
vzdělání: vysokoškolské

Jako obchodní ředitel společnosti AP TRUST a.s. se mimo jiné zabývá restrukturalizací kapitálových účastí a přípravou investic a developerských projektů. Působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se správou nemovitostí, vyhledáváním investičních příležitostí, nákupem a správou pohledávek a ekonomickým a finančním poradenstvím.

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

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

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

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně dvakrát 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 ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

VÝBOR PRO AUDIT

Předseda výboru pro audit: Ing. Vít Vařeka (od 4. ledna 2016)
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University 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 investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit: Ing. Michal Bečvář (od 4. ledna 2016)
narozen: 17. 1. 1980

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

Člen výboru pro audit: Ing. Petr Janoušek (od 4. ledna 2016 do 30. dubna 2016)
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.

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (od 1. května 2016)
narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 4. ledna 2016 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 § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. 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 rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

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

2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer **Radim Vitner**
narozen: 1976
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer **Ing. Radek Hub**
narozen: 1984
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., 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.

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu jsou odměňováni za svou činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena statutárního a kontrolního orgánu je bezplatný.

Výkon činnosti osob s řídicí pravomocí je bezplatný.

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

4.1. Statutární orgán

Statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

4.2. Dozorčí orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Správní rada držela ve svém vlastnictví ke konci účetního období 320 zakladatelských akcií a 80 investičních akcií Fondu, nepřímo pak prostřednictvím společnosti Pictish Tower B.V. 80 zakladatelských akcií a 20 investičních akcií Fondu.

Žádný člen statutárního orgánu, portfolio manažer ani ostatní vedoucí osoby nevlastnily ke konci účetního období žádné cenné papíry Fondu.

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

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení Účetní závěrky od 1. ledna 2017. V roce 2016 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a s českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a vymezen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a též 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 (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2016 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Emitent vydává dva druhy akcií:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 4.000.000,- Kč a je rozdělen na 400 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. 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.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. 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 není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Emitenta, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Emitent prostřednictvím administrátora Emitenta, tj. AMISTA investiční společnost, a.s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

b) investiční akcie – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora a jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Investiční akcie Emitenta 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.

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

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.

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance. Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Akcie Fondu:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**
 - Forma: Kusové akcie na jméno
 - Podoba: Listinná
 - Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
 - Podíl na základním kapitálu: 100 %
 - Počet emitovaných akcií: 400 ks
 - Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041886

Počet emitovaných akcií: 100 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 4. 1. 2016

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	20,00	20,00
z toho Pictish Tower B.V., registrační číslo 2716822	20,00	20,00
Fyzické osoby celkem	80,00	80,00
z toho Ing. Petr Šikoš, dat. nar. 29. 5. 1967	80,00	80,00

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.

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

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

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

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu.

Podle stanov Fondu je rozhodování o doplňování a změně stanov v působnosti valné hromady, a to na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu a jeho změn.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání emitenta v důsledku nabídky převzetí.

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

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

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Emitent nemá žádný program, na jehož základě zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

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

ČINNOST FONDU

V průběhu období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále také „účetní období“) Fond podnikal ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Ke dni 4.1.2016 byly investiční akcie Fondu přijaty Burzou cenných papírů Praha, a.s. k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Fond navýšil akciový podíl ve společnosti PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. na 26,65 % nepeněžitým vkladem do základního kapitálu. Předmětem nepeněžitých vkladů ve výši 37.700.000,- Kč byly pozemky v k. ú. Dýšina a v k.ú. Kyšice u Plzně. Tyto pozemky jsou součástí areálu golfového hřiště v Dýšině.

Pokračovaly prodeje nevyužitelného nemovitého majetku – pozemků okolo bytových domů v Roháčově ul. v Rokycanech a v Jeřabinové ul. v Rokycanech. Městu Rokycany byly prodány pozemky veřejné zeleně v Plzeňské ul. v Rokycanech.

V druhé polovině účetního období se dařilo zvýšit obsazenost nájemních hal v průmyslovém areálu v Plzni na Karlově. V administrativní budově v Brojově ul. v Plzni byly osazeny nové automatické dveře a byla rekonstruována vstupní hala budovy. Obsazenost administrativní budovy stoupla na 95 %.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 7 603 tis. Kč před zdaněním, který byl tvořen zejména ziskem z pronájmu nemovitostí. Zisk se oproti minulému účetnímu období snížil o 14 573 tis. Kč. Významným faktorem bylo snížení zisku z finančních operací s dlouhodobým majetkem o 13 038 tis. Kč oproti minulému účetnímu období.

STAV MAJETKU

Audit pro Fond zajišťuje auditorská společnost WARIDO audit s.r.o., IČO: 268 44 257, se sídlem Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava (dále jen „Auditor“). Auditor je zapsán v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod č. 449.

Aktiva podniku se zvýšila o 25 351 tis. Kč, přičemž významným faktorem bylo zvýšení účasti ve společnosti s podstatným vlivem o 36 901 tis. Kč, jedná se o společnost PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Dlouhodobý hmotný majetek snížil svůj stav o 13 683 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu se zvýšil o 10,5 % a zadluženost se tímto snížila o 8,3 %.

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2016 aktiva v celkové výši 365 881 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým majetkem v hodnotě 316 713 tis. Kč, z toho pozemky v hodnotě 186 785 tis. Kč nacházející se v katastrálním území Dýšina, Ejpovice, Plzeň, Rokycany, Neuměř, dále budovy a stavby v hodnotě 129 928 tis. Kč v katastrálním území Plzeň, Dýšina, Ejpovice, Butov, vklady na bankovních účtech ve výši 4 685 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 7 214 tis. Kč, které jsou tvořeny především pohledávkami z obchodních vztahů v částce 3 484 tis. Kč a dohadnými položkami aktivními v částce 3 980 tis. Kč,

tvořenými zálohami na energie spojených s pronajímanými prostorami (Karlovy, Brojova, Ohrada, Křinice, Klatovy). Další významnou položkou aktiv je pořízení majetkové účasti ve společnosti PLZEŇSKÝ GOLF PARK (26,65 %), a. s. v částce 37 184 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva Fondu jsou tvořena zejména základním kapitálem ve výši 4 000 tis. Kč, závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 21 152 tis. Kč, oceňovacími rozdíly z majetků a závazků ve výši 153 987 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 29 058 tis. Kč, tvořených závazky z obchodních vztahů, kaucí, odloženého daňového závazku a nerozděleným ziskem z předchozích období ve výši 148 264 tis. Kč.

Vlastní kapitál Fondu dosáhl k 31. 12. 2016 hodnoty 315 241 tis. Kč.

VÝHLED PRO ROK 2017

Investiční Fond bude nadále sledovat trh s investičními nemovitostmi, vyhledávat investiční příležitosti a realizovat zhodnocené nemovitosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře.

Budou pokračovat jednání o prodeji nemovitého majetku, který není pro Fond hospodářsky využitelný. Jedná se zejména o vodní plochy v k.ú. Klabava a Rokycany.

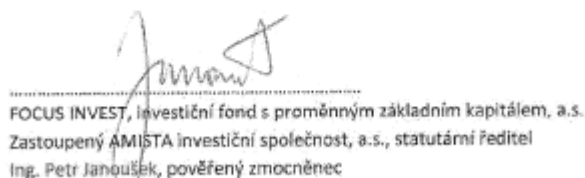
Na rok 2017 je plánována výměna dosluhující trafostanice v Brojově ul. v Plzni.

Fond plánuje další kroky směřující k využití dosud volných ploch v areálu Zelený trojúhelník v Plzni s možnou účastí vytipovaných developerů.

V Praze dne 29. března 2017



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



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

Profil Fondu

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“).
Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU (DLE VÝPISU Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU)

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Štětškova 1638/18

Obec: Praha 4 - Nusle

PSC: 140 00

Vznik:

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byl založen zakladatelskou listinou ze dne 10. 8. 2011 a zapsán do obchodního rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17610, dne 24. 10. 2011, a sice pod původním názvem Patronus jedenáctý, uzavřený investiční fond, a.s. Fondu bylo uděleno povolení k činnosti ČNB dne 20. 10. 2011 Sp.zn.: Sp2011/1843/571 pod Č.j.: 2011/12383/570, které nabylo právní moci dne 20. 10. 2011. Dne 15. 7. 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. 7. 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.

Identifikační údaje:

IČO: 24175013

DIČ: CZ24175013

Telefonní číslo: 378 121 303

Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 4 000 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

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

100 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie)

Čistý obchodní majetek: 315 241 tis. Kč

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

2.1. Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo v období od 1.1.2016 do 31.12.2016

V období od 1.1.2016 do 31.12.2016 nedošlo v obchodním rejstříku k žádným změnám.

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

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. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 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 vydanou 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.).

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Sídlo:	Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle
IČO:	64948242
Telefon:	955 960 789
Fax:	

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává pro Fond činnost depozitáře od 14. 12. 2011. Dne 15. 7. 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 10.11.2015 byl uzavřen Dodatek ke Smlouvě o výkonu činnosti depozitáře.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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 % 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 investiční společnost, a.s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2016. 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 Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 316 713 tis. Kč, jedná se především o pozemky, budovy a stavby v Plzeňském kraji, peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 4 685 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 7 214 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje rozřazení dlouhodobého hmotného majetku podle katastrálního zařazení.

Katastrální území	Pořizovací cena (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Butov	4 662 176	7 851 320
Dýšina	1 452 936	4 988 310
Ejpvovice	4 175 590	14 346 620
Klabava	306 711	8 514 950
Klatovy	896 601	3 210 610
Křimice	578 686	2 478 180
Kyšice	1 218 088	3 353 400
Líně	1 176 148	10 157 051
Lišice u Dolní Lukavice	1 094 958	3 359 620
Neuměř	300 000	483 760
Plzeň	123 795 556	228 181 768
Robčice u Štěnovic	134 008	827 310
Rokycany	1 162 374	15 424 910
Sedlec u ST. Plzeňce	55 112	2 152 770
Skvrňany	6 002 533	3 134 140
Špičák	1 049 496	1 080 920
Valcha	532 384	5 495 840
Vejprnice	119 952	310 440
Nezařazeno	1 144 546	1 360 721
Celkový součet	149 857 853	316 712 640

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH 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 ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31.12.2016	31. 12. 2015	30. 11. 2014
Fondová kapitál (Kč):	315 240 444	285 290 286	268 102 138
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	400	400	5
Počet vydaných investičních akcií (ks):	100	100	0
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	630 480,8888	570 580,5712	53 620 427,5420

K významnému poklesu hodnoty akcie došlo v důsledku přeměny Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a rozdělení akcií.



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této Výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

16. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. 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.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

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

17. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ

Fond v průběhu účetního období nenabyl žádné vlastní akcie a vlastní podíly.

Účetní závěrka

Účetní jednotka:
 FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4
 IČO: 24175013
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 3. 2017

ROZVAHA k 31. 12. 2016 (tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	11	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	14	0	0
2a	vydané vládními institucemi		0	0
2b	ostatní		0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	12	4 685	3 157
3a	splatné na požádání		4 685	3 157
3b	ostatní pohledávky		0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	13	0	0
4a	splatné na požádání		0	0
4b	ostatní pohledávky		0	0
5	Dluhové cenné papíry	15	0	0
5a	vydané vládními institucemi		0	0
5b	ostatních subjektů		0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	16	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	17	37 184	283
7a	v bankách		0	0
7b	v ostatních subjektech		37 184	283
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	17	0	0
8a	v bankách		0	0
8b	v ostatních subjektech		0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	18	0	1
9a	zřizovací výdaje		0	0
9b	goodwill		0	0
9c	ostatní		0	1
10	Dlouhodobý hmotný majetek	19	316 713	330 396
10a	Provozní majetek		0	0
10b	Neprovozní majetek		316 713	330 396
11	Ostatní aktiva	20	7 214	6 614
12	Pohledávky z upsaného základ. kapitálu		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	21	85	79
	AKTIVA CELKEM		365 881	340 530

Označ.	PASIVA	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	22	0	0
1a	splatné na požádání		0	0
1b	ostatní závazky		0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	23	21 152	21 885
2a	splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
2b	ostatní závazky		21 152	21 885
2ba	v tom: úsporné se splatností		0	0
2bb	úsporné s výpovědní lhůtou		0	0
2bc	termínové se splatností		0	0
2bd	termínové s výpovědní lhůtou		0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	24	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry		0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva	25	29 058	31 361
5	Výnosy a výdaje příštích období	26	105	151
6	Rezervy	27	325	1 843
6a	rezervy na důchody a podobné závazky		0	0
6b	na daně		325	1 494
6c	ostatní		0	349
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál	28	4 000	4 000
8a	v tom: splacený základní kapitál		4 000	4 000
			0	0
9	Emisní ážio	29	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	29	500	500
10a	povinné rezervní fondy		500	500
10b	rezervní fondy k vlastním akciím		0	0
10c	ostatní rezervní fondy		0	0
10d	ostatní fondy ze zisku		0	0
10e	v tom: Rizikový fond		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy	29	1 000	1 000
13	Oceňovací rozdíly	30	153 987	131 526
13a	z majetku a závazku		153 987	131 526
13b	ze zajišťovacích derivátů		0	0
13c	z přepočtu účastí		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	29	148 264	127 177
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	29	7 490	21 087
16	Vlastní kapitál		315 241	285 290
	PASIVA CELKEM		365 881	340 530

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		31.12.2016	31.12.2015
Podrozvahová aktiva			
1	Poskytnuté přísliby a záruky	0	0
2	Poskytnuté zástavy	7 500	27 500
3	Pohledávky ze spotových operací	0	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
5	Pohledávky z opcí	0	0
6	Odepsané pohledávky	0	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	365 881	340 530
Podrozvahová pasiva			
9	Přijaté přísliby a záruky	0	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	0	0
11	Závazky ze spotových operací	0	0
12	Závazky z pevných termínových operací	0	0
13	Závazky z opcí	0	0
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0

Účetní jednotka:
 FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4
 IČO: 24175013
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 3. 2017

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 1. 1. 2016 – 31. 12. 2016
 (tis. Kč)

Označ.	TEXT	Poznámka	1.1. 2016 - 31.12.2016	1. 12. 2014 - 31.12.2015
1	Výnosy z úroku a podobné výnosy	4	0	0
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů		0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4	- 166	-180
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů		0	0
3a	výnosy z účastí s podstatným vlivem		0	0
3b	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		0	0
3c	výnosy z ostatních akcií a podílů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	5	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	5	0	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	2 437	15 475
6a	v tom: zisk a ztráta z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku	6	2 437	15 475
7	Ostatní provozní výnosy	7	29 571	33 551
8	Ostatní provozní náklady	7	-21 019	-505
9	Správní náklady	9	-3 080	-26 273
9a	náklady na zaměstnance		0	0
9aa	mzdy a platy		0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění		0	0
9b	ostatní správní náklady		-3 080	-26 273
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dl. hmotnému a nehmot. majetku		0	0
10a	rozpuštění rezerv k hmotnému majetku		0	0
10b	rozpuštění opravných položek k hmotnému majetku		0	0
10c	rozpuštění opravných položek k nehmot. majetku		0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a oprav. položek k hmot. a nehmot. majetku		0	0
11a	odpisy hmotného majetku		0	0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku		0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku		0	0
11d	odpisy nehmotného majetku		0	0
11e	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku		0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	8	929	1 387
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		929	1 387
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	0
13	Odpisy, tvorba a použití oprav. položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	8	-1 069	-930
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		-1 069	-930
13b	tvorba rezerv na záruky		0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z post.pohledávek		0	0
14	Rozpuštění oprav. položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0

15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	26	0	-349
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		7 603	22 176
20	Mimořádné výnosy	10	0	0
21	Mimořádné náklady	10	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0	0
23	Daň z příjmů		-113	-1 089
			0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		7 490	21 087
****	Výsledek hospodaření před zdaněním		7 603	22 176

Účetní jednotka:
 FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4
 IČO: 24175013
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 3. 2017

Přehled o změnách vlastního kapitálu

v tis. Kč		Základní kapitál	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k	30.11.2014	5 000	500	0	125 058	135 192	2 352	268 102
Změny účetních metod		0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb		0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV		0	0	0	0	-3 666	0	-3 666
Čistý zisk/ztráta za účetní období		0	0	0	0	0	21 087	21 087
Podíly na zisku		0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů		-1 000	0	1 000	2 352	0	-2 352	0
Použití fondů		0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií		0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu		0	0	0	0	0	0	0
Odkup podílových listů		0	0	0	0	0	0	0
Prodej podílových listů		0	0	0	-233	0	0	-233
Zůstatek k	31.12.2015	4 000	500	1 000	127 177	131 526	21 087	285 290
Zůstatek k	01.01.2016	4 000	500	1 000	127 177	131 526	21 087	285 290
Změny účetních metod		0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb		0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV		0	0	0	0	22 461	0	22 461
Čistý zisk/ztráta za účetní období		0	0	0	0	0	7 490	7 490
Podíly na zisku		0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů		0	0	0	21 087	0	-21 087	0
Použití fondů		0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií		0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu		0	0	0	0	0	0	0
Odkup podílových listů		0	0	0	0	0	0	0
Prodej podílových listů		0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny		0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k	31.12.2016	4 000	500	1 000	148 264	153 987	7 490	315 241

Výkaz o peněžním toku za období od 1.1. – 31.12.2016

tis. Kč	31.12.2016
Peněžní tok z provozních činností	
Výsledek hospodaření před zdaněním	7 603
Úpravy o nepeněžní operace:	
Odpisy	0
Tvorba (rozpuštění) rezerv a opravných položek k pohledávkám a DHM	139
Tvorba (rozpuštění) opravných položek k finančním investicím a ostatní OP	0
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-2 437
Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
Úrokové výnosy	0
Úrokové náklady	166
VH upravený o nepeněžní operace	5 471
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	-118
(Zvýšení) snížení zásob	0
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-3 545
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	-46
VH upravený o nepeněžní operace a změny pracovního kapitálu	1 762
Zaplacené daně ze zisku	-2 515
Peněžní tok z provozní činnosti	-753
Peněžní tok z investičních činností	
Výdaj spojený s pořízením finančních investic	0
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-514
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	2 961
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	0
Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
Přijaté úroky	0
Čisté peníze použité v investičních činnostech	2 447
Peněžní tok z financování	
Příjem z emise akcií	0
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	0
Vyplacené podíly na zisku, dividendy	0
Emise vlastních dluhopisů	0
Přijaté zápůjčky a úvěry	0
Placené úroky	-166
Čisté peníze použité ve financování	-166
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	1 528
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	3 157
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	4 685
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	4 685

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2016

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 10. 8. 2011 a zapsán do obchodního rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17610, dne 24. 10. 2011, a sice pod původním názvem Patronus jedenáctý, uzavřený investiční fond, a.s. Dne 15. 7. 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. 7. 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.

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Fondu bylo uděleno povolení k činnosti ČNB dne 20. 10. 2011 Sp.zn.: Sp2011/1843/571 pod Č.j.: 2011/12383/570, které nabylo právní moci dne 20. 10. 2011.

Sídlo Fondu

Štětškova 1638/18
Praha 4 - Nusle
PSČ 140 00
Česká republika

Statutární orgány Fondu

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

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 16. prosince 2015)
---------------------------	---	------------------------

Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek Bc. Michal Bíman	(od 16. prosince 2015) (od 16. prosince 2015)
----------------------------	--	--

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Ing. Petr Šikoš	(od 16. prosince 2015)
-------------------------------	-----------------	------------------------

Člen správní rady:	Ing. Alice Šikošová Ing. Kamil Marvánek	(od 16. prosince 2015) (od 16. prosince 2015)
---------------------------	--	--

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato Účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým Statutem.

Tato Účetní závěrka je nekonsolidovaná za období od 1. 1. 2016 – 31. 12. 2016. Minulé období zahrnuje 1. 12. 2014 až 31. 12. 2015, tj. od rozhodného dne fúze sloučením jmění zanikající společnosti AP Invest s.r.o. do konce kalendářního roku, ve kterém byla fúze zapsána do obchodního rejstříku (29. června 2015).

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

B. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současně hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací, pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky, včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

C. Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví **Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.**

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem deponenta.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doloženého podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

Majetek jako investiční příležitost jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účast s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy banka přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. 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 kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

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

D. Ostatní aktiva

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

E. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,

d) nevyžaditelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazily současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

F. Přepočítání cizí měny

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč. Ke každému rozvahovému dni jsou:

- a) cizoměnové peněžní položky přepočteny kurzem ČNB střed k datu sestavení účetní závěrky,
- b) cizoměnové nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických nákladech, přepočteny kurzem ČNB střed ke dni transakce,
- c) cizoměnové nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě, přepočteny kurzem ČNB střed platným k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena.

Výnosy a náklady v cizích měnách jsou v účetním systému banky zachyceny v Kč, a v Účetní závěrce jsou tedy vykázána přepočtená směnným kurzem platným k datu transakce.

Zisky nebo ztráty vyplývající ze změn směnných kurzů po dni transakce jsou vykázána v položce Čistý zisk/ztráta z finančních operací.

G. Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku.

H. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

I. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
- i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
 - ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
 - iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

V průběhu sledovaného období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v účetním období nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Výnosy z úroků		
z vkladů	0	0
z půjček	0	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů	-166	-180
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	-166	- 180

Fond neuplatnil ani neprominul úroky z prodlení.

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0
Celkem	0	0

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zisk (ztráta) z pronájmu s dlouhodobým majetkem	2 437	15 475
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk (ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk (ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
Celkem	2 437	15 475

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Ostatní provozní výnosy (z titulu pronájmu)	29 571	33 551
Ostatní provozní náklady (z titulu pronájmu)	-21 019	- 505
Celkem	8 552	33 046

Náklady na správu nemovitostí byly klasifikovány do ostatních provozních nákladů, z důvodu zobrazení věrného a poctivého obrazu účetnictví.

8. TVORBA REZERV, POUŽITÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV K POHLEDÁVKÁM A ZÁRUKÁM, VÝNOSY Z POSTOUPENÍ POHLEDÁVEK A VÝNOSY Z DŘÍVE ODEPSANÝCH POHLEDÁVEK

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Použití ostatních rezerv	0	0
Tvorba rezerv k hmotnému majetku	0	0
Celkem	0	0

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Výnosy z postoupených pohledávek	0	0
Celkem	0	0

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Tvorba opravných položek k pohledávkám a zárukám	- 1 069	- 930
Odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk	0	0
Celkem	- 1 069	-930

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Použití opravných položek k pohledávkám a zárukám	929	1 387
Zisky z postoupených pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	0	0
Celkem	929	1 387

Ve sledovaném účetním období nebyly odepsány žádné pohledávky.

9. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období 2016 tyto správní náklady:

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Náklady na zaměstnance		
Mzdy a odměny zaměstnanců	0	0
z toho: mzdy členům statutárních orgánů a vedení	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	0
	0	0
Ostatní správní náklady		
z toho náklady na výkon funkce a administraci	868	925
náklady na odborného poradce	0	0
náklady na administraci	0	0
náklady na depozitáře	250	293
náklady na audit	150	40
náklady na účetní a daňové poradenství	330	500
náklady na právní a jiné poradenství	0	0
náklady na opravy a údržbu dlouhodobého majetku	0	451
ostatní náklady (správa nemovitostí)	1 482	24 064
Celkem	3 080	26 273

Rozdělení nákladů na auditorské služby

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Finanční audit	50	40
Účetní poradenství	150	160
Daňové poradenství	330	340
Ostatní služby	0	0
Celkem	530	540

Fond neměl ve sledovaném žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.

10. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neviduje.

11. POKLADNA

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zůstatky na běžných účtech	4 685	3 157
Zůstatky na technických účtech	0	0
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
Celkem	4 685	3 157

13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Půjčky	0	0
Úvěry	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	0	0

14. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPÍRY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladní poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
Celkem	0	0

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
Celkem	0	0

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

15. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
Celkem	0	0

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

16. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
Celkem	0	0

17. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
Akcie s rozhodujícím vlivem v ostatních subjektech	0	0
Akcie s podstatným vlivem v ostatních subjektech	37 184	283
Ostatní podíly	0	0
Celkem	37 184	283

Fond navýšil akciový podíl ve společnosti PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. na 26,65 % nepeněžitým vkladem do základního kapitálu, reálná hodnota majetkové účasti k 31.12.2016 činila 37 184 tis. Kč.

18. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond eviduje ostatní dlouhodobý nehmotný majetek ve formě zřizovacích výdajů v celkové hodnotě 2 000 Kč, roční odpis činí 334 Kč. Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2016 činí 204 Kč.

19. DLOUHODOBÝ H MOTNÝ MAJETEK

Změny ostatního dlouhodobého hmotného majetku

Tis. Kč	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	Celkem
Pořizovací cena							
K 1. prosinci 2014	0	107 631	161	200 985	0	42	308 818
Přírůstky	0	4 567	0	35 199	0	0	39 766
Ostatní změny	0	9 500	0	-13 166	0	0	-3 666
Úbytky	0	-650	-50	-13 781	0	-42	-14 523
K 31. prosinci 2015	0	121 048	111	209 237	0	0	330 396
K 1. lednu 2016	0	121 048	111	209 237	0	0	330 396
Přírůstky	0	514	0	0	0	514	1 028
Ostatní změny	0	8 273	-18	-20 209	0	0	-11 954
Úbytky	0	0	0	-2 243	0	-514	-2 757
K 31. prosinci 2016	0	129 835	93	186 785	0	0	316 713
Oprávký a opravné položky							
K 1. prosinci 2014	0	0	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2015	0	0	0	0	0	0	0
K 1. lednu 2016	0	0	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2016	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatková cena							
K 31. prosinci 2015	0	121 048	111	209 237	0	0	330 396
K 31. prosinci 2016	0	129 835	93	186 785	0	0	316 713

V následující tabulce je uvedeno rozdělení dlouhodobého hmotného majetku na základě jeho účelu využití.

Účel použití	Požizovací cena	Reálná hodnota
administrativní budova	1 332 374	2 228 963
budova	20 138 666	47 890 700
hala	9 591 341	18 990 136
chata	1 991 206	2 633 866
lesní pozemek	637 550	704 200
orná půda	278 061	617 803
plocha a nádvoří	59 386	673 388
pozemek	2 496 754	16 830 053
sklad	1 848 354	4 206 346
stavební plocha	41 209	319 173
zahrada	40 104 627	25 016 005
zastavěná plocha	4 822 794	20 193 101
zeleň	6 205 262	3 472 230
ostatní	60 310 269	172 936 676
Celkový součet	149 857 853	316 712 640

20. OSTATNÍ AKTIVA

31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Pohledávky odběratelé	1 839	2 251
Poskytnuté zálohy	256	596
Ostatní pohledávky	321	394
Pohledávky skupina	0	0
Daně, DPPO	818	118
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	3 980	3 255
Ostatní	0	0
Celkem	7 214	6 614

21. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Náklady a příjmy příštích období	85	79
Celkem	85	79

22. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Splatné na požádání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Celkem	0	0

23. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Půjčky	21 152	21 885
Úvěry	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	21 152	21 885

Věřitel	Datum poskytnutí	Max. hodnota úvěru (limit)	Výše úvěru (čerpání)	úrok. sazba v %	Datum splatnosti půjčky	Aktuální zůstatek půjčky
Pictish Tower B.V.	23.7.2007	36 000	14 293	140%DS	31.12.2014	14 293
HT Property	15.9.2011	2 900	2 900	4,00	31.12.2014	2 900
Ing. Petr Šikoš	20.11.2014	4 000	4 000	0,00	31.12.2016	3 100

Příslušenství k půjčce v rámci nesplacených úroků k 31. 12. 2016 činí 859 tis. Kč, k 31. 11. 2015 činilo 692 tis. Kč.

24. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	0	0

25. OSTATNÍ PASIVA

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Závazky	5 693	6 800
Přijaté zálohy	3 349	3 289
Ostatní závazky	4 302	4 302
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO, DPH	136	1 161
Odložený daňový závazek	12 685	12 151
Záporná reálná hodnota finančních derivátů	0	0
Dohadné účty	532	477
Ostatní	2 361	3 181
Celkem	29 058	31 361

26. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Výnosy a výdaje příštích období	105	151
Celkem	105	151

27. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Koneční stav 2016
Rezerva na DPPO	1 494	325	1 494	325
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezervy ostatní	349	0	349	0
Celkem	1 843	325	1 843	325
Opravné položky k pohledávkám	929	1 069	929	1 069
Celkem	929	1 069	929	1 069

28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Od 1. 1. 2015 – 15. 12. 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. 12. 2015 došlo k zápisu změn do obchodního rejstříku a základní kapitál společnosti činí 4 000 tis. Kč a je rozvržen na 400 ks kusových akcií v listinné podobě, tzv. zakladatelské akcie a 100 ks kusových akcií v zaknihované podobě, tzv. investiční akcie.

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

Fondový kapitál	31. 12. 2016	31. 12. 2015	30. 11. 2014
Fondový kapitál	315 240 444	285 290 286	268 102 138
Počet vydaných akcií	500	500	5
Fondový kapitál na 1akcii	630 480,8889	570 580,5712	53 620 427,5420

29. NEROZDĚLENÝ ZISK, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 7 490 tis. Kč je tvořen zejména z titulu pronájmu dlouhodobého hmotného majetku.

Tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta z předchozích období	Zákonný rezervní fond	Kapitálové fondy a ostatní fondy ze zisku
Zůstatek k 31. prosinci 2015 před rozdělením	21 087	127 177	500	1 000
Zisk/Ztráta 2016	7 490	0	0	0
Návrh rozdělení zisku roku 2015:				
Převod do fondů	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	-21 087	21 087	0	0
Rozdíl nerozděleného zisku minulých let	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2016 před rozdělením VH	7 490	148 264	500	1 000

30. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Tis. Kč	DI. hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 31. prosinci 2014	135 192	0	0	0	0
Snížení	-3 786	0	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	0
Vliv odložené daně	120	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2015	131 526	0	0	0	0
Zůstatek k 1. lednu 2016	131 526	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	22 461	0	0	0	0
Vliv odložené daně	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosince 2016	153 987	0	0	0	0

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2016, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2016 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

31. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	7 603	22 176
Daň z příjmů dopočet rok 2015	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitelné náklady	-492	10 009
Položky snižující základ daně (rozpuštění rezerv)	-113	-896
Rozdíl daňových a účetních odpisů	-1 008	-1 407
Základ daně	5 990	29 882
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	5 990	29 882
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	300	1 494

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje k 31. 12. 2016 odložený daňový závazek ve výši 12 685 tis. Kč.

32. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Podrozvahová aktiva	365 881	340 530
Celkem	365 881	340 530

Fond vykazoval k 31. prosinci 2016 výše uvedené hodnoty předané do společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.

33. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Poskytnuté zástavy	7 500	27 500
Celkem	7 500	27 500

34. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

K 31. prosinci 2016 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
AP TRUST, a.s.	712	15 169	0	5 734
Pictish Tower B.V.	0	50	0	14 552
Ing. Petr Šikoš	0	0	0	7 400
HT Property	0	116	0	3 500
Celkem	712	15 335	0	31 186

35. HODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.



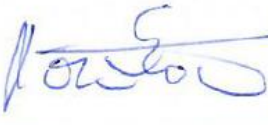
Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

36. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky došlo ke změně stanov Fondu, na základě kterých dochází k přechodu na pololetní oceňování.

Sestaveno dne: 29. 3. 2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): 
-------------------------------	--	---	---

Zpráva o vztazích

1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět § 504 a § 2985 občanského zákoníku, týkajícího se obchodního tajemství

2. 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

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

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

IČO: 24175013

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

Ovládající osoba

Ing. Petr Šikoš,

nar. 29. 5. 1967, bytem Praha 1, Staré Město, V Kolkovně 910/8, PSČ 110 00

80% podíl na základním kapitálu ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Ing. Petr Šikoš je ovládající osobou v následujících společnostech:

1. AP TRUST a.s., IČO: 26773180, se sídlem Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4, 80 % podíl na základním kapitálu

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

- 1.1. 100 % podíl na společnosti ZV - Nástroje s.r.o., IČO: 280 05 678, se sídlem Vsetín, Jasenice 2094, PSČ 755 01
 - 1.2. 81 % podíl na společnosti SUNCORE ENERGY a.s., IČO: 28375106, se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00
 - 1.3. 100% podíl na společnosti E - WALLET SERVICES SE, IČO: 04096657, se sídlem Štětškova 1638/18, 140 00 Praha 4
 - 1.4. 100 % podíl na společnosti ŠKODA KLATOVY s.r.o., IČO: 45352372, se sídlem Klatovy, Domažlická 15
2. GOLF & GOLD s.r.o., IČO: 28510534, se sídlem Praha 1, Staré Město, Dušní 924/2, PSČ: 110 00 100 % obchodní podíl
 3. HT Property s.r.o., IČO: 29019001, se sídlem Praha 4, Štětškova 1638/18, PSČ: 140 00 100 % obchodní podíl
 4. NEUTRICS a.s., IČO: 25435795, se sídlem Praha 4, Štětškova 1638/18, PSČ: 140 00 100 % akciový podíl

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou ze společností ovládanou výše uvedenou ovládající osobou a zaměřuje se především na nákup, prodej a pronájem nemovitého majetku.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím valné hromady. V odůvodněných případech žádá fond o doporučení a posouzení všech investorů fondu k zamýšlené obchodní transakci.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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 A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami.

Mandátní smlouva se společností AP TRUST a. s. ze dne 25. 1. 2012 vykonávala během účetního období správu nemovitého majetku ovládané osoby.

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.

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

V důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou 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 ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ze vztahů mezi propojenými osobami plynou zejména výhody. Mezi tyto výhody lze zařadit:

- možnost přenosu a využívání know-how mezi propojenými osobami
- využívání synergií v rámci skupiny.

Ovládaná osoba nemá žádné 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. Možná rizika z těchto vztahů dále eliminuje dohled ČNB a nastavení vnitřních procesů ovládané osoby ve vztahu k depozitáři a administrátorovi ovládané osoby v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a dalšími souvisejícími předpisy.

9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán prohlašuje, že výše uvedený přehled je úplný a správný. Všechny aktivity byly realizovány v souladu s příslušnými právními předpisy a nebylo jejich účelem zastřít jiný vztah. Uvedené aktivity byly realizovány vždy v úrovni cen obvyklých.

V Praze dne 29.3.2017



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



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