

POLOLETNÍ ZPRÁVA
EMITENTA

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

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

(za období 1. 1. 2016 – 30. 6. 2016)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

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

AMISTA investiční společnost, a.s.

Obsah

1. Základní údaje o Emitentovi a jeho cenných papírech	1
2. Číselné údaje a informace Emitenta	2
3. Informace o činnosti Emitenta.....	5
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	9

1. Základní údaje o Emitentovi a jeho cenných papírech

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

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

Cenné papíry

Zakladatelské akcie

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

Investiční akcie

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

2. Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Emitenta byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 4. 1. 2016. Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2017.

Tato pololetní zpráva je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a není ověřena auditorem. Číselné údaje Rozvahy k 31. 12. 2015 jsou ověřeny auditorem v rámci ověření účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2015.

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

ROZVAHA

tis. Kč		30.6.2016	31.12.2015
		Netto	Netto
AKTIVA			
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	5	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 564	3 157
	v tom: a) splatné na požádání	2 564	3 157
	b) ostatní pohledávky	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	283	283
	z toho: v bankách	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	1
	z toho a) zřizovací výdaje	0	0
	b) goodwill	0	0
	c) ostatní	0	1
10	Dlouhodobý hmotný majetek	330 200	330 396
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	208 566	0
	b) ostatní	121 634	330 396
11	Ostatní aktiva	7 270	6 614
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	147	79
Aktiva celkem		340 468	340 530

tis. Kč	30.6.2016	31.12.2015	
PASIVA			
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	21 068	21 885
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	v tom: úsporné	0	0
	b) ostatní závazky	21 068	21 885
4	Ostatní pasiva	31 011	31 361
5	Výnosy a výdaje příštích období	376	151
6	Rezervy	1 494	1 843
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	1 494
	c) ostatní	1 494	349
7	Podřízené závazky	0	0
8	Základní kapitál	4 000	4 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	4 000	4 000
9	Emisní ážio	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	500	500
	v tom: a) povinné rezervní fondy	500	500
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
	d) rizikové fondy	0	0
12	Kapitálové fondy	1 000	1 000
13	Oceňovací rozdíly	131 307	131 526
	z toho: a) z majetku a závazků	131 307	131 526
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	0	0
	d) ostatní	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	148 264	127 177
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	1 448	21 087
16	Vlastní kapitál	286 519	285 290
	Pasiva celkem	340 468	340 530

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

tis. Kč	30.6.2016	31.12.2015	
Podrozvahová aktiva			
	Poskytnuté zástavy	27 500	27 500
	Hodnoty předané k obhospodařování	340 468	340 530
Podrozvahová pasiva			

tis. Kč	Pololetí končící 30.6.2016	Pololetí končící 30.6.2015
1		
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0
z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	0	0
b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	0	0
2		
Náklady na úroky a podobné náklady	-83	-97
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	0
6		
Zisk nebo ztráta z finančních operací	475	91
7		
Ostatní provozní výnosy	12 989	13 356
8		
Ostatní provozní náklady	-207	-1 277
9		
Správní náklady	-11 726	-12 342
v tom: a) náklady na zaměstnance	0	0
z toho: aa) mzdy a platy	0	0
ab) sociální a zdravotní pojištění	0	0
ac) ostatní náklady na zaměstnance	0	0
b) ostatní správní náklady	-11 726	-12 342
19		
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	1 448	-269
23		
Daň z příjmů	0	-88
24		
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	1 448	-357

Vysvětlující poznámky k výkazům

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na jedno desetinné místo. Z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

V průběhu prvního pololetí roku 2016 nedošlo ke změnám účetních metod.

V období mezi 30. 6. 2016 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2016 a 30. 6. 2016 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva zůstala prakticky na stejné úrovni, došlo k jejich snížení o 0,1 % a dosahují hodnoty 340 468 tis. Kč. Největší položku aktiv (96,9 %) představuje dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 330 200 tis. Kč.
- Hodnota vlastního kapitálu mírně vzrostla díky hospodářskému výsledku prvního pololetí o 0,4 % na 286 519 tis. Kč. Největší položku na straně pasiv (38,6%) tvoří oceňovací rozdíly majetku a závazků ve výši 131 307 tis. Kč. Během prvního pololetí došlo k částečnému

splacení závazku vůči společníku, což se projevilo v poklesu závazků vůči nebankovním subjektům o 4 %.

- Na základě rozhodnutí valné hromady bude zisk roku 2015 ve výši 21 087 tis. Kč převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.
- V kategorii ostatních pasiv došlo k jejich poklesu o 1,1 % na hodnotu 31 011 tis. Kč, zejména v důsledku úhrad dodavatelům.
- Oproti prvnímu pololetí roku 2015 došlo ke zvýšení hospodářského výsledku o 1.805 tis.. Nárůst byl dosažen úsporou správních a provozních nákladů, dále pak ziskem z prodeje dlouhodobého majetku.

3. Informace o činnosti Emitenta

- **Činnost Emitenta**

Investiční fond FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

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

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

V lednu byla realizována transakce – prodej pozemku parc. č. 304/14 - zahrada o výměře 733 m², k.ú. Rokycany, obec Rokycany, zapsaný na LV č. 312, a to v celkové hodnotě 266.400,- Kč. Jedná se o veřejnou zeleň kolem domů, která nemá pro fond žádný investiční potenciál.

V únoru byla realizována transakce – prodej pozemku parc. č. 375/31 o výměře 397 m², k.ú. Rokycany, obec Rokycany, zapsaný na LV č. 312, v celkové hodnotě 174.690,- Kč. Jedná se o pozemek uprostřed bytové zástavby, který nemá pro fond žádný investiční potenciál.

V dubnu byla realizována transakce – prodej pozemků st. p.č. 132, o výměře 234 m², p.č. 133, o výměře 324 m², jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 101, p.č. 783, o výměře 126 m², p.č. 788, o výměře 683 m², vše v k.ú. Hojsova Stráž, obec Železná Ruda, a to za kupní cenu ve výši 280.000,- Kč.

V květnu byla realizována transakce – prodej pozemků parc.č. 375/29 o výměře 231 m² a parc. č. 375/30 o výměře 238 m² v k.ú. a obci Rokycany, a to za kupní cenu ve výši 206.360,- Kč. Jedná se o pozemek ve vnitrobloku v Jeřabinové ul. v Rokycanech, který nemá pro fond již žádný investiční potenciál.

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

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

V následujícím období je záměrem Fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj v České republice a pokračovat ve zhodnocování vložených finančních prostředků, zejména prostřednictvím výnosů z pronájmu.

Portfolio Fondu bude v budoucím období i nadále zaměřeno na nemovitosti v Plzeňském kraji.

Nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondu spojená s investiční činností, jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

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

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

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

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

K 30. 6. 2016 evidoval Fond přijaté půjčky ve výši 21 068 tis. Kč vč. příslušenství. Splátky úvěrů a příslušenství jsou zajišťovány výnosy z pronájmu, které jsou v dostatečné výši na to, aby nedocházelo k ohrožení likvidity fondu.

Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.

b) Riziko vypořádání

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

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

Riziko vypořádání je vyhodnoceno jako nízké.

c) Tržní riziko

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

Jak již bylo výše zmíněno, Fond očekává příznivý vývoj na realitním trhu, a proto je toto riziko ve sledovaném období a pro následující pololetí vnímáno jako nízké. Nemovitostní portfolio Fondu je rozloženo v různých katastrálních územích v Plzeňském kraji, čímž je portfolio částečně chráněno proti lokálním výkyvům cen na trhu. Kromě nemovitostních aktiv je tržním rizikem ohrožen také obchodní podíl v aktivech Fondu, který je však vzhledem ke své výši vůči celkovým aktivům nevýznamný (k 30. 6. 2016 činil obchodní podíl 0,08 % celkových aktiv Fondu).

Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

Jako jedno nejvíce vnímaných rizik u Fondu nemovitostního typu je riziko stavebních vad. Toto riziko může snížit významně hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu.

Fond je ohrožen rizikem stavebních vad v souvislosti s nabýváním a držbou nemovitostních aktiv. V průběhu sledovaného období Fond nenabýval žádná nová aktiva a zároveň se v portfoliu Fondu nevyklyly žádné stavební vady.

Riziko stavebních vad je v rámci Fondu hodnoceno jako nízké.

e) Úvěrové riziko

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

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

Fond není vystaven úvěrovému riziku.

f) Ostatní rizika

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

Tato rizika lze hodnotit jako nízká.

- **Transakce se spřízněnými stranami Emitenta**

Fond neeviduje ve sledovaném období transakce se spřízněnou osobou.

- **Ostatní skutečnosti**

Dne 28. 6. 2016 se konala valná hromada Fondu, která rozhodla o následujícím:

- projednala a vzala na vědomí zprávu statutárního ředitele Fondu o činnosti Fondu a o stavu majetku za účetní období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015;
- projednala a vzala na vědomí zprávu o vztazích za období 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015
- projednala a vzala na vědomí zprávu správní rady o výsledcích kontrolní činnosti za účetní období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015;
- projednala a schválila řádnou účetní závěrku Fondu za účetní období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015, s tím, že hospodářský výsledek za účetní období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015 ve výši 21.087.218,29 bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let;
- rozhodla o určení auditora Fondu na dobrou neurčitou společnost WARIDO audit s.r.o., IČO 26844257, se sídlem Poděbradova 2738/16, Ostrava – Moravská Ostrava, PSČ 702 00.

V období mezi 30. 6. 2016 a sestavením této mezitímní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

- **Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta**

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly: (všechny údaje jsou k 30. 6. 2016)

- **PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.**, IČO: 26336588, se sídlem Dýšina, Nová Huť, Horomyslická čp. 1, PSČ 330 02, obchodní podíl ve výši 9,33 % (153 akcií na jméno o jmenovité hodnotě 100.000,- Kč na akcii). Společnost v 1. pololetí roku 2016 pokračovala v přestavbě některých částí golfového areálu s využitím deponie zbytkové zeminy z výstavby přilehlého železničního koridoru. Zároveň byly zahájeny práce na budování nového samostatného devítijamkového hřiště. V oblasti obchodu společnost kopírovala trend posledních let jak v oblasti prodeje hracích časů firmám i individuálním hráčům tak i prodeje hotelových služeb. Stejně jako v minulých letech se v areálu společnosti konal tentokrát v červnu jeden z turnajů série Ladies European Tour , který kromě vysoké sportovní kvality pomáhá rovněž s marketingovou prezentací resortu pro hráče z celé Evropy. Majetek společnosti tvoří zejména dlouhodobý hmotný majetek – pozemky a stavby ve výši 149.159 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu je 100.568 tis. Kč. Společnost nemá vůči Fondu žádné závazky. Dne 31. 8. 2016 proběhla valná hromada společnosti, která rozhodla nejprve o snížení základního kapitálu společnosti z důvodu úhrady kumulované ztráty společnosti a v druhé řadě rozhodla o zvýšení základního kapitálu na částku 177 080tis. Kč. Fond bude mít podíl na základním kapitálu po jeho navýšení ve výši 26,65 %.

4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

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

V Praze dne 26. září 2016

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



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