




# **KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA k 30. 6. 2019**

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

za sledované období  
od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019





# Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Emitenta .....	3
Údaje o emitentovi .....	4
1. PROFIL EMITENTA.....	4
2. CENNÉ PAPÍRY .....	5
3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA .....	6
4. ČINNOSTI EMITENTA .....	7
5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA .....	9
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA.....	12
7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	15
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI .....	16
9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA	16
Číselné údaje .....	17
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2019 .....	18

# 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, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

V Praze dne 27. září 2019

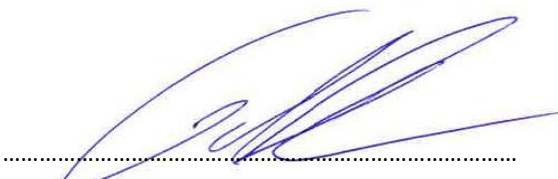


**FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.**

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

**Mgr. Pavel Bareš**

pověřený zmocněnec

# Údaje o emitentovi

## 1. PROFIL EMITENTA

Emitent:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	<b>FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
Sídlo:	Štětкова 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4
NID / IČO:	24175013
DIČ:	CZ24175013
Internetová adresa:	<a href="http://www.amista.cz/focusinvest">http://www.amista.cz/focusinvest</a>
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	Obchodního rejstříku dne 24. 10. 2011 vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17610
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	4 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. IČO 64948242 se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 27437558 se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dale také "AMISTA IS")

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)

## 2. CENNÉ PAPIRY

### Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována <b>634 404,6908 Kč</b> (poslední zámá hodnota k datu 31. 12. 2018)
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů:	k 30. 6. 2019 emitováno 400 ks kde dni sestavení pololetní zprávy 400 ks

### Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována <b>1 980 740,8687 Kč</b> (poslední zámá hodnota k datu 31. 12. 2018)
Druh:	na jméno
Forma:	kusové akcie na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	100
ISIN:	CZ0008041886
Název emise:	FOCUS IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 4. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

### 3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Konsolidační celek (dále „Skupina“) je tvořena mateřskou společností FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se sídlem v Praze a její majetkovou účastí, Plzeňským Golf Parkem, a.s. Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
<b>PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.</b>	Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	výroba, obchod a služby	Česká republika	26,65

Fond během své činnosti:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

#### Exit Strategie


##### **PLZEŇSKÝ GOLF PARK a.s.**

Podíl držený Fondem ve společnosti ve výši 26,65 % byl získán vkladem pozemků - do té doby s minimálním potenciálem pro jiné využití (plochy rekultivace). Společnost aktuálně pokračuje ve stabilizačním procesu s cílem udržení a postupného růstu kladného parametru EBITDA. Výstupní strategie je plánována v horizontu cca 4-5 let s cílem prodeje drženého podílu ostatním (majoritním) akcionářům příp. společného prodeje strategickému investorovi mimo stávající akcionářskou strukturu.

##### **NEMOVITOSTNÍ AKTIVA**

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) lze v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovat na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci. Dosažený výnos lze v obou případech očekávat srovnatelný.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu



s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

#### **4. ČINNOSTI EMITENTA**

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

V období mezi 30. 6. 2019 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Emitenta, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

Fond v souladu se svou investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy. V prvním pololetí roku 2019 Fond nabyl směnou s obcí Ejpovice pozemek p.č. 261/51 v k. ú. Ejpovice, protiplněním byl převod pozemku p.č. 1213/3 v k. ú. Ejpovice na obec Ejpovice. Další investice směřovaly pouze do zhodnocení a oprav nemovitého majetku za účelem zvýšení výnosu z nájmu. V administrativní budově v Brojově ul. v Plzni byla pořízena nová trafostanice.

V areálu v Plzni na Karlově byly dokončeny stavební práce na rekonstrukci haly PKH 51, stavební úřad povolil zkušební provoz haly. Další investice v areálu směřovaly do oprav komunikací a do terénních úprav pozemků za účelem rozšíření pronajímatelné venkovní plochy.

V rekreačním středisku Butov byla dokončena oprava terasy a byla realizována investice do změny vytápění v jídelně v hlavní budově.

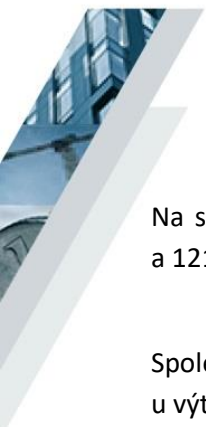
Veškeré investice byly realizovány na území České republiky. K financování investic byly použity vlastní zdroje fondu.

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

V oblasti výnosových nemovitostí se Fond soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu.

Přetrvávala zvýšená poptávka po skladových a výrobních halách, v průmyslovém areálu v Plzni na Karlově jsou obsazeny téměř všechny pronajímatelné plochy. Kancelářské prostory v administrativní budově v Plzni, Brojově ul. byly plně obsazeny.

Fond pokračoval v prodeji obtížně využitelného nemovitého majetku. Městu Rokycany byl prodán pozemek p.č. 1231/43 v k. ú. Rokycany tvořící část cyklostezky.



Na společnost PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. byly převedeny pozemky p.č. 1162/3, 1212/4, 1303/1, 1342/5 a 1210/7 v k. ú. Dýšina a p.č. 295/4 v k. ú. Ejpovice, které jsou součástí golfového hřiště.

Společnosti MVE Ejpovice s.r.o. bylo zřízeno právo stavby na část stavebních objektů malé vodní elektrárny u výtoku z říčního tunelu v k. ú. Dýšina.

Při žádném z prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období realizována ztráta.

V prvním pololetí 2019 pokračovala jednání s vybraným zájemcem o podmínkách prodeje části investičních pozemků v Plzni na Karlově, realizaci transakce zbrzdilo zejména zjišťování podmínek dopravního napojení území přes pozemky města Plzně.

### **Činnost společností nacházejících se v majetku Emitenta**

V prvním pololetí roku 2019 došlo ke strukturálním změnám v akcionářském složení společnosti PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s., kde majoritní akcionář navýšil svůj podíl na 62,97 %. Podíl Emitenta zůstává nezměněn ve výši 26,65 %. V souvislosti s touto změnou společnost snížila své dlouhodobé závazky vůči ostatním akcionářům prodejem nepotřebného nemovitého majetku v hodnotě 11,4 mil. Kč. EBITDA za 1. pololetí roku 2019 ve výši 4,3 mil. Kč odpovídá plánu, společnost má stabilizované provozní hospodaření. V obchodní oblasti se pozitivně promítají investice z minulých období trvalým zájmem tuzemských i zahraničních klientů.

**Významná část aktiv Fondu (86,88 %)** je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu a prodeje. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.



## 5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA

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

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

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 478 tis. Kč. Tento vykazovaný zisk je o 1 534 tis. Kč nižší oproti srovnatelnému období.

Ke snížení přispěly především nižší výnosy z investičního majetku o 1 901 tis. Kč (tj. o 11,90 %), drobný nárůst správních nákladů o 176 tis. Kč, pokles ostatních provozních nákladů o 873 tis. Kč (tj. o 44,72 %), pokles ostatních provozních výnosů o 203 tis. Kč (tj. o 91,03 %) a rovněž nárůst finančních nákladů o 142 tis. Kč.

S neinvestiční částí Fondu jsou spojeny náklady ve výši 1 tis. Kč.

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

**Výnosy** investiční části Fondu z 99,85 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu a prodeje dlouhodobého majetku. Oproti minulému období tyto výnosy poklesly o 1 901 tis. Kč (tj. o 11,90 %).

**Provozní náklady** investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 1 079 tis. Kč a během sledovaného období poklesly o 873 tis. Kč (44,72 %), zejména z důvodu krácení odpočtu daně z přidané hodnoty a tím nižšího přesunu nenárokové daně do nákladů.

### Majetek

V souladu se stanovami a statutem Fond oceňuje svůj majetek a závazky reálnými hodnotami jednou ročně, k datu účetní závěrky. Proto k datu vyhotovení pololetní zprávy nejsou majetek ani závazky přeceněny reálnými hodnotami. Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 23 tis. Kč a pohledávka za investiční částí (dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva) ve výši 243 735 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2019 poklesla o 2 528 tis. Kč (tj. o 0,49 %). Tento pokles byl ovlivněn především poklesem pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pasiv o 4 403 tis. Kč (tj. o 42,32 %) a nárůstem daňových pohledávek ve výši 681 tis. Kč (tj. o 100 %).

Na konci pololetí tvoří 64,84 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (64,70 %) velmi mírně snížil. Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období snížila o 1 556 tis. Kč (0,86 %), a to z důvodu poklesu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pasiv o 4 403 tis. Kč (tj. o 42,32 %), zvýšení majetku určeného k prodeji do jednoho roku o 1 162 tis. Kč (tj. o 0,80 %), zvýšení daňových pohledávek o 681 tis. Kč (tj. o 100 %), zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 930 tis. Kč (tj. o 3,53 %) a zvýšením časového rozlišení o 75 tis. Kč.

Největší podíl na investičních aktivech tvoří:

Emitent drží ve svém portfoliu investiční majetek ve výši 445 364 tis. Kč (z toho majetek ve výši 146 128 tis. Kč byl vyčleněn/určen k prodeji). Tento majetek tvoří především nemovitý majetek z oblasti Plzně a Rokycan určený pro investiční příležitosti. Konkrétními katastrálními územími, kde se tento majetek nachází jsou: Butov, Dýšina, Ejpovice, Klabava, Klatovy, Křimice, Kyšice, Líně, Lišice u Dolní Lukavice, Neuměř, Plzeň, Robčice u Štěnovic, Rokycany, Sedlec u Starého Plzeňce, Skvrňany, Špičák, Valcha a Vejprnice. Druhým nejvýznamnějším majetkem v držení Emitenta je majetková účast ve společnosti Plzeňský Golf Park, a.s. v hodnotě 33 028 tis. Kč.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou rovněž zůstatky na bankovních účtech v celkové hodnotě 27 268 tis. Kč.

K pohledávkám ve výši 6 002 tis. Kč Emitent uvádí informaci, že se jedná o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv, žádná z pohledávek nepřekračuje svou hodnotou sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv. Jedná se o pohledávky plynoucí převážně z pronájmů kancelářských prostor, nebytových prostor, parkovacích stání a za poskytnutí služeb.

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

popis	katastrální území	p.č./č.p.	pořizovací cena	úcel	oceňovací rozdíl	cena celkem
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	917 308,00	pozemek, na kterém stojí administrativní budova; jednotliví nájemci (nájemní smlouvy)	4 551 292,00	5 468 600,00
ŠKODA areál Ohrada - nezastavěná parcela p.č. 8570/1	Plzeň	8570/1	1 383 059,00	pozemek, který je zastavěn halami a budovami bez č.p.; jednotliví nájemci	13 030 513,00	14 413 572,00
Plzeň - Karlov - zastavěná plocha p.č. 8490/31	Plzeň	8490/3 1	1 085 623,00	pozemek, zastavěn halo v pronájmu	6 016 687,00	7 102 310,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/1	Plzeň	8490/1	5 373 628,00	pozemek, manipulační plocha částečně zastavěná a v pronájmu	29 760 817,00	35 134 445,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8490/4	Plzeň	8490/4	1 645 979,00	pozemek, manipulační plocha	9 115 941,00	10 761 920,00
Plzeň - Karlov - ostatní plochy p.č. 8492/1	Plzeň	8492/1	2 820 372,15	pozemek, manipulační plocha zastavěná a v pronájmu	19 878 562,85	22 698 935,00
Plzeň - Karlov - ost.plochy-zahrada v úz.plánu p.č. 8455/2	Plzeň	8455/2	9 926 591,99	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	5 359 593,01	15 286 185,00
Plzeň - Karlov - ost.plochy-zahrada p.č.8536/1	Plzeň	8536/1	7 049 136,00	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	4 237 149,00	11 286 285,00
Plzeň - Karlov - ost.plochy-zahrada p.č.8536/2	Plzeň	8536/2	7 415 172,00	pozemek, zahrada (investiční záměr - nabídka k prodeji)	4 457 168,00	11 872 340,00

Plzeň - Karlov – ostatní plochy- zahrada p.č.8541/1	Plzeň	8541/1	4 182 375,30	pozemek, manipulační plocha	2 513 974,70	6 696 350,00
Líně (Sulkov) - ostatní neplodná p.č.1074/1	Líně	1074/1	264 954,00	pozemek - dlouhodobý pronájem	7 295 466,00	7 560 420,00
Plzeň-Valcha -ostatní neplodná – p.č.2350/1	Valcha	2350/1	15 771,5	na využitelné části pozemku plánováno rozšíření obytné zóny	5 954 148,50	5 969 920,00
Ejpvovice-dobývací prostor-p.č. 295/4 (430 413 m <sup>2</sup> )	Ejpvovice	295/4	230 648,20	rozvoj rekreačních aktivit	8 210 756,80	8 441 405,00
Klabava-ostatní plocha manipulační- p.č. 129/1 (odd i.č. 101441,2,3) 156 617m <sup>2</sup>	Klabava	129/1	57 176,04	terénní úpravy – rekultivace pozemku pro budoucí komerční využití	7 773 673,96	7 830 850,00
Budova Brojova č.p.2113 – VPU1600 na p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	16 876 776,16	administrativní budova – pronájem kanceláří	27 586 726,84	46 723 516,00
Trojlodní hala -Karlovy - PKH5100	Plzeň	8490/ 31	7 358 369,0 0	hala pro výrobu a skladování – pronajímáno třem nájemcům	10 149 962,64	17 980 718,00

Fond pronajímá jako objekt pro bydlení tento obytný dům:

Křimice - obytný dům č.p. 152 na stavební parcelu č. 78	Plzeň		1 082 913,00	0,00	217 611,00	1 300 524,00
---	-------	--	--------------	------	------------	--------------

## Financování majetku

**Vlastní kapitál** Emitenta sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 243 760 tis. Kč. Tato část se za sledované období změnila a poklesla o 10 001 tis. Kč a z fondového kapitálu investiční části, na který připadá výše 198 553 tis. Kč.

K poklesu fondového kapitálu neinvestiční části o 10 000 tis. Kč vedl závazek ve formě výplaty dividend znerozdělených zisků minulých let.

Na změně, tj. mírném zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 477 tis. Kč.

**Cizí zdroje** mimo aktiva připadající k investičním akciím v celkové výši 314 032 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především vnitropodnikovou zápůjčkou, oproti srovnávacími období se zvýšily z především důvodu klasifikace závazků za společníky z krátkodobých na dlouhodobé ve výši 7 400 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, oproti minulému období klesly o 9 997 tis. Kč, jelikož došlo převážně ke snížení závazků z obchodních vztahů a ostatních pasiv o 10 823 tis. Kč (tj. o 53,69 %) a zvýšení časového rozlišení pasiv o 820 tis. Kč.

## 6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

V následujícím pololetí je záměrem Emitenta využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a investovat do nemovitostních aktiv v Plzni a okolí.

Část výnosů z prodejů nemovitostních aktiv bude reinvestována do technického zhodnocení stávajících nemovitostních aktiv v majetku Fondu za účelem zvýšení příjmů z pronájmů, a to zejména do revitalizace stávajících skladových hal v průmyslovém areálu v Plzni na Karlově. Dlouhodobě je plánováno zvýšení podílu výnosnějších výrobních ploch na úkor skladových.

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

V 2. pololetí roku 2019 bude dokončen prodej investičních pozemků v jižní části území Zeleného trojúhelníku v Plzni na Borech. Prodeje zbývajících bloků pozemků v severní části lokality budou pokračovat po vyřešení majetkoprávních vztahů se spoluvlastníkem některých z pozemků v lokalitě.

V závěru roku 2019 by mělo město Plzeň vykoupit nemovitosti v areálu Ohrada v Borské ul. v Plzni, kde je dle územního plánu plánovaná stavba nové komunikace.

Fond bude dále hledat možnosti vypořádání specifických pozemků, které nejsou komerčně využitelné. Jedná se např. o prodeje veřejných prostranství kolem bytových domů v Rokycanech, veřejné komunikace v Sedleci u Starého Plzeňce nebo směny pozemků v k. ú. Klabava a Ejovice.

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

### Riziko tržní


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

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

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

### Riziko nedostatečné likvidity

Vzhledem k tomu, že portfolio Emitenta je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum



nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Emitent tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

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

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

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

#### **Riziko z vypořádání**

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

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

#### **Riziko úvěrové**


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

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

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

#### **Riziko stavebních vad**

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



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

### **Riziko spojené s využíváním pákového efektu**

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

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

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

### **Ostatní rizika**

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Emitenta nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

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

## 7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládací osoba
AP TRUST a.s.	267 73 180	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	Ing. Petr Šikoš
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Dušní 924/2, 110 00 Praha 1	Ing. Petr Šikoš
HT Property s.r.o.	290 19 001	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	Ing. Petr Šikoš
NEUTRICS a.s.	254 35 795	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	Ing. Petr Šikoš
TeeTime SE	242 36 381	Na novině 1053/28, 141 00 Praha 4	AP TRUST a.s. + Ing. Petr Šikoš
E- WALLET SERVICES SE	040 96 657	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	AP TRUST a.s., 100 %
RS Butov s.r.o.	066 40 915	Brojova 2113/16, 326 00 Plzeň	AP TRUST a.s., 100 %
SUNCORE ENERGY a.s.	283 75 106	Náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1	AP TRUST a.s., 81 %

Ve sledovaném období byly realizovány významné transakce s následujícími spřízněnými osobami:

Závazky za personálně propojenou osobou AP TRUST, a.s. ve výši 2 748 tis. Kč ve formě závazků z obchodních vztahů, náklady ve výši 7 516 tis. Kč za podnájem kancelářských prostor a jako odměnu z mandátní smlouvy, pohledávky ve výši 301 tis. Kč z poplatku za poskytnutí zajištění úvěru a výnosy ve výši 295 tis. Kč jako poplatek za poskytnutí zajištění úvěru. Závazky za Ing. Petrem Šikošem v celkové výši 15 394 tis. Kč, kde z titulu zápůjčky (3 100 tis. Kč), nákupu postoupených pohledávek (6 769 tis. Kč) a dividendy (5 525 tis. Kč). Závazky za personálně propojenou osobou HT Property s.r.o. ve výši 1 675 tis. Kč z titulu zápůjčky a náklady 18 tis. Kč, jako úroky z ní.

Ve **srovnatelném období** Emitent evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

Závazky za personálně propojenou osobou AP TRUST, a.s. ve výši 4 556 tis. Kč ve formě závazků z obchodních vztahů, náklady ve výši 3 523 tis. Kč za podnájem kancelářských prostor a jako odměnu z mandátní smlouvy a výnosy ve výši 344 tis. Kč jako poplatek za poskytnutí zajištění úvěru. Závazky za personálně propojenou osobou Pictish Tower B.V. ve výši 13 288 tis. Kč z titulu přijaté zápůjčky. Závazky za Ing. Petrem Šikošem v celkové výši 7 400 tis. Kč, z nákupu postoupených pohledávek. Závazky za personálně propojenou osobou HT Property s.r.o. ve výši 1 657 tis. Kč z titulu zápůjčky.

## 8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

S účinností od 3. 6. 2019 došlo ke změnám ve statutu Fondu v souvislosti se změnou oceňovacího období z pololetní na roční, rovněž proběhla pravidelná aktualizace.

Valná hromada dne 28. 6. 2019 přijala a projednala tato usnesení:

- ▲ Odvolání člena správní rady z funkce
- ▲ Jmenování nového člena správní rady do funkce
- ▲ Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku
- ▲ Projednání zprávy o vztazích
- ▲ Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- ▲ Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření
- ▲ Projednání návrhu statutárního ředitele na změnu podmínek poskytnutí zápůjčky
- ▲ Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty neinvestiční části Společnosti za Účetní období
- ▲ Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty investiční části Společnosti za Účetní období
- ▲ Rozhodnutí o návrhu na určení auditora pro účetní závěrku za aktuální účetní období
- ▲ Oznámení záměru individuálního statutárního orgánu Společnosti uzavřít se Společností a s třetí osobou smlouvu o odborné pomoci při obhospodařování investičního fondu a schválení plnění ve prospěch třetí osoby
- ▲ Schválení dodatku č. 2 ke smlouvě o výkonu funkce
- ▲ Oznámení záměru individuálního statutárního orgánu Společnosti uzavřít se Společností dodatek č. 2 ke smlouvě o administraci

## 9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2019):

Společnot PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. (IČO 26336588) se sídlem Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina s podnikatelskou činností výroba, obchod a služby se věnuje provozování golfového hřiště v Plzni. Fond v ní ovládá 26,65 % podíl.



# Číselné údaje

## MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

### Informace o IAS

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. 12. 2018 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

- ▲ Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2018, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2018, a sestaveno dle IFRS
- ▲ Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu, Přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců počínaje lednem do června 2018.



# Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2019

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

## 1. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>332 362</b>	<b>333 304</b>
Investiční majetek	10	299 236	300 277
Podíly v ovládaných osobách	12	33 028	33 028
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14	98	-
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>180 247</b>	<b>181 835</b>
Majetek určený k prodeji	11	146 128	144 966
Daňové pohledávky	13	681	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14	6 002	10 405
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15	27 291	26 363
Časové rozlišení aktiv	14	145	70
<b>Aktiva celkem</b>		<b>512 609</b>	<b>515 139</b>

### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	16	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období		-1	-4
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		239 761	249 765
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>243 760</b>	<b>253 761</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	17	20 670	21 105
Ostatní dlouhodobé závazky	19	9 669	2 246
Odložený daňový závazek	18	18 488	18 488
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>48 827</b>	<b>41 839</b>
Daňové závazky	18	1 882	375
Rezervy		200	201
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	19	17 832	20 154
Časové rozlišení pasiv	19	1 555	735
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>21 469</b>	<b>21 465</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>		<b>198 553</b>	<b>198 074</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>512 609</b>	<b>515 139</b>
<b>Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii</b>		<b>1 986*</b>	<b>1 981</b>

\*Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2019, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

## 2. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Poznámka	od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019	od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018
Výnosy z investičního majetku	5	14 072	15 973
Správní náklady	6	-12 363	-12 187
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>1 709</b>	<b>3 786</b>
Ostatní provozní výnosy	7	20	223
Ostatní provozní náklady	7	-1 079	-1 952
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>650</b>	<b>2 057</b>
Finanční výnosy	8	1	15
Finanční náklady	8	-203	-62
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-202</b>	<b>-47</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>448</b>	<b>2 010</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	9	29	-
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>477</b>	<b>2 010</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>477</b>	<b>2 010</b>

## 3. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2018

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>4 000</b>	-	<b>249 765</b>	<b>253 765</b>
Zisk/ztráta za období	-	-2	-	-2
<b>Zůstatek k 30. 6. 2018</b>	<b>4 000</b>	<b>-2</b>	<b>249 765</b>	<b>253 3</b>

**5. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 11. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>4 000</b>	<b>-4</b>	<b>249 765</b>	<b>253 761</b>
Zisk/ztráta za období	-	-1	-	-1
Převody ve vlastním kapitálu	-	4	-4	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-10 000	-10 000
<b>Zůstatek k 30. 6. 2019</b>	<b>4 000</b>	<b>-1</b>	<b>239 761</b>	<b>243 0</b>

**6. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2018**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>87 947</b>
Zisk/ztráta za období	2 012
<b>Zůstatek k 30. 6. 2018</b>	<b>89 59</b>

**7. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM  
ZA OBDOBÍ 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

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

**8. ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2019	Od 1. 1. do 30. 6. 2018
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>448</b>	<b>2 010</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		-	-
Změna reálné hodnoty		-20	-
Zisk z prodeje investičního majetku		-	-3 526
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku (prodej)	10	376	13 349
Změna stavu investičního majetku (nákup)	10	-381	-18 252
Změna stavu ostatních aktiv		4 260	774
Změna stavu ostatních závazků		-9 996	-1 905
Zaplacená daň z příjmů	9	-681	-
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>-6 060</b>	<b>-7 550</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	17	6 988	5 321
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>6 988</b>	<b>5 321</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>15</b>	<b>928</b>	<b>-2 229</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		26 363	5 540
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		27 291	3 311

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 1.1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

#### Vznik a charakteristika Fondu

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 společnosti, a.s.

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

#### Předmět podnikání investičního fondu je:

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

#### Obchodní firma a sídlo

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

Štětkova 1638/18, Nusle

140 00 Praha 4

Česká republika

#### Základní kapitál

Základní kapitál Fondu ve výši 4 000 000 Kč je tvořen 400 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 30. 6. 2019 splacen v plné výši.

#### Identifikační číslo

241 75 013

## Členové představenstva a správní rady k 30. 6. 2019

### Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČ: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 18600

Zastoupení právnické osoby: **Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec

**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec

**Mgr. Pavel Bareš**, pověřený zmocněnec

**Bc. Michal Bíman**, pověřený zmocněnec

### Správní rada

Předseda správní rady **Ing. Petr Šikoš**

Členové správní rady **Ing. Alice Šikošová**

**Ing. Jan Sýkora**

### Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 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 vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).



Portfolio manažer: **Ing. Petr Krušina**

Portfolio manažer: **Ing. Radek Hub**

### **Depozitář Fondu**

Obchodní název: UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s.

Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle

IČO: 64948242

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává pro Fond činnost depozitáře od 14. 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.

## **2. ÚČETNÍ POSTUPY**

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

### **2.1 VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2018 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2019 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy Evropské unie vydané pro období začínající po 1. lednu 2019.


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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. 6. 2019. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. 12. 2018 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. 6. 2018.

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

### **2.2 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY**

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



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

### **2.3 VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ**

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

### **2.4 FUNKČNÍ MĚNA**

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

### **2.5 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU**

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

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

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

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

### **2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY**

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

## 2.7 ROZPOZNÁNÍ VÝNOSŮ

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

## 2.8 INVESTIČNÍ MAJETEK – KLASIFIKACE A OCENĚNÍ

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

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

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

## 2.9 URČENÍ REÁLNÉ HODNOTY

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

## 2.10 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

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

## 2.11 VÝNOSY Z DIVIDEND

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

## 2.12 FINANČNÍ NÁSTROJE A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

### PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

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

### INVESTICE DO MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

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

### OSTATNÍ INVESTICE – POHLEDÁVKY

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

### OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

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

### ÚROČENÉ ZÁVAZKY

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

### FINANČNÍ DERIVÁTY

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

### ZÁPOČET FINANČNÍCH AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

## **POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ POHLEDÁVKY**

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

## **TVORBA REZERV**

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

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

## **DAŇ Z PŘÍJMU**

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

## **DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY**

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

## **ODLOŽENÁ DAŇ**

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

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

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

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

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

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

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

## ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD VYVOLANÉ ZAVEDENÍM NOVÝCH IFRS A ZMĚNAMI IAS – DOPAD VYDANÝCH STANDARDŮ A INTERPRETACÍ, KTERÉ DOSUD NENABYLY ÚČINNOSTI

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

### Standardy dosud nepřijaté EU

- Změny v IFRS 10: Konsolidovaná účetní závěrka
- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v IAS 1: Definice významnosti

## 3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

Při sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

### 3.1. VÝZNAMNÉ ÚSUDKY

#### Reálná hodnota investičního majetku

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

### **Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku**

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 23.

### **Klasifikace Fondu jako investiční jednotky**

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

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

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

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

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

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

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

## **4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ**

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

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

## 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Tržby z prodeje služeb	13 986	12 447
Výnosy z prodeje majetku	376	13 348
Zůstatková cena majetku	-270	-9 822
Přecenění investičního majetku	-20	-
<b>Celkem</b>	<b>14 072</b>	<b>15 973</b>

## 6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Nájemné	270	273
Opravy a údržba	816	1 054
Správa nemovitostí – mandátní smlouva	7 200	7 200
Náklady na depozitáře	166	166
Náklady na obhospodařování	300	300
Náklady na administraci	181	120
Ostatní náklady	3 435	3 074
<b>Celkem</b>	<b>12 363</b>	<b>12 187</b>

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně a poplatky.

## 8. FINANČNÍ NÁKLADY

Finanční náklady zahrnují zejména nákladové úroky a ostatní finanční náklady.

## 9. DAŇ Z PŘÍJMU

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



## 10. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
<b>Stav k 1. 1.</b>	<b>300 277</b>	<b>345 023</b>
Přírůstky	381	18 253
Úbytky	-270	-9 822
Přesun do Majetku určeného k prodeji	-1 113	-58 695
Dopad změn reálné hodnoty	-20	-
<b>Stav k 30. 6. a 31. 12.</b>	<b>299 236</b>	<b>294 759</b>

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

## 11. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

Fond k 30. 6. 2019 překlasifikoval Investiční majetek v hodnotě 146 128 tis. Kč (k 31. 12 2018: 144 996 tis. Kč) na Majetek určený k prodeji z důvodu záměru a plánu prodeje daného majetku do jednoho roku.

## 12. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál			Investice		
			30. 6. 2019	31. 12. 2018	30. 6. 2019	Změny	Přecenění	31. 12. 2018
Plzeňský golf park, a.s.	Organizování sportovních soutěží	Česká republika	26,65 %	26,65 %	33 028	-	-	33 028
<b>Celkem</b>					<b>33 028</b>	-	-	<b>33 028</b>

Investice do dceřiných společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu k 31. 12. 2018. K 30. 6. 2019 nedošlo ke změně hodnoty podílů v ovládaných osobách.

## 13. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 30. 6. 2019 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 681 tis. Kč. K 31. 12. 2018 je záloha na daň z příjmu ve výši 1 620 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 1 724 tis. Kč vykázána jako daňový závazek ve výši 104 tis. Kč.

#### 14. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky z obchodních vztahů	4 465	5 147
Jiné pohledávky	106	42
Dohadné účty aktivní	799	4 642
Náklady příštích období	729	70
Zaplacené zálohy	145	573
<b>Celkem</b>	<b>6 245</b>	<b>10 475</b>
<i>Krátkodobé</i>	<i>6 147</i>	<i>10 475</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>98</i>	<i>-</i>
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>6 245</b>	<b>10 475</b>

#### 15. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty u bank	27 291	26 363
<b>Celkem</b>	<b>27 291</b>	<b>26 363</b>

#### 16. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

Od 1. 1. 2015 do 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. prosince 2015 došlo k zápisu změn do obchodního rejstříku a základní kapitál společnosti činí 4 000 tis. Kč a je rozvržen na 400 ks kusových akcií v listinné podobě, tzv. zakladatelské akcie a 100 ks kusových akcií v zaknihované podobě, tzv. investiční akcie. V roce 2019 ani v roce 2018 nedošlo k žádné změně.

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

## Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	400	400
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	243 760 076	253 760 876
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	609 400,19	634 402,19
Počet vydaných investičních akcií (ks)	100	100
Fondový kapitál investiční části (Kč)	198 553 066	198 074 087
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	1 985 530,66	1 980 740,87

\*Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii (fondový kapitál na investiční akcii) byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2019, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

## 17. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Bankovní úvěry	5 847	6 160
Půjčky od nebankovních subjektů	14 822	14 945
<b>Celkem</b>	<b>20 670</b>	<b>21 105</b>
<i>Dlouhodobé</i>	20 670	21 105
<i>Krátkodobé</i>	-	-
<b>Celkem</b>	<b>20 670</b>	<b>21 105</b>

K 30. 6. 2019 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčka	36 000	14 293	1 267	2017	140% DS
HT Property s.r.o.	2 900	2 900	2 000	2019	4,00
Bankovní úvěr	7 000	6 160	313	2027	3,15 %

K 31. 12. 2018 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Výše čerpání	Již splaceno	Rok splatnosti	Úroková míra
Pictish Tower B.V.	36 000	14 293	1 050	2017	140 %DS
HT Property s.r.o.	2 900	2 900	2 000	2019	4,00 %
Bankovní úvěr	7 000	6 160	-	2027	3,15 %

Z výše uvedených půjček je zajištěn pouze bankovní úvěr.

## 18. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
DPH	25	271
Netto rezerva na daň z příjmů	-	104
Ostatní daně a poplatky (DPH)	1 857	-
Odložený daňový závazek	18 488	18 488
<b>Celkem</b>	<b>20 370</b>	<b>18 864</b>

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Odložený daňový závazek	4 892	4 892
Odložený daňový závazek z přecenění	13 596	13 596
<b>Celkem</b>	<b>18 488</b>	<b>18 488</b>

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

## 19. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Závazky z obchodních vztahů	4 073	5 657
Ostatní závazky ke společníkům	7 400	7 400
Ostatní závazky	3 371	3 378
Přijaté zálohy	3 997	5 715
Dohadné účty pasivní	160	249
Výnosy příštích období	1 555	735
Závazky k ovládající osobě	8 500	-
<b>Celkem</b>	<b>29 056</b>	<b>23 135</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>9 669</i>	<i>2 246</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>19 386</i>	<i>20 889</i>

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

29 056

23 135

**20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	30. 6. 2019		1. 1. – 30. 6. 2019	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
<b>AP TRUST, a.s.</b>	301	2 748	295	7 516
<b>Ing. Petr Šikoš</b>	-	15 394	-	-
<b>HT Property s.r.o.</b>	-	1 675	-	18
<b>Celkem</b>	<b>301</b>	<b>32 964</b>	<b>295</b>	<b>7 609</b>

tis. Kč	31. 12. 2018		1. 1. – 30. 6. 2018	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
<b>AP TRUST, a.s.</b>	-	4 556	344	3 523
<b>Pictish Tower B.V.</b>	-	13 288	-	-
<b>Ing. Petr Šikoš</b>	-	7 400	-	-
<b>HT Property s.r.o.</b>	-	1 657	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>4 556</b>	<b>344</b>	<b>3 523</b>

\*Pictish Tower B.V. není k 30. 6. 2019 spřízněnou stranou Fondu.

**21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK**

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

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

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

## 21.1. TRŽNÍ RIZIKO

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

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

### Riziko koncentrace

#### Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Investiční majetek	58,38 %	58,29 %
Podíly v ovládaných osobách	6,44 %	6,41 %
Majetek určený k prodeji	28,51 %	28,15 %
<b>Celkem</b>	<b>93,32 %</b>	<b>92,85 %</b>

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

### Úrokové riziko

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

### Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. 6. 2019 a 31. 12. 2018 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

## 21.2. ÚVĚROVÉ RIZIKO

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

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

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

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

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

K 30. 6. 2019 má Fond zástavu investičního majetku u Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz za úvěr na rekonstrukci haly PKH 51.

## 21.3. RIZIKO LIKVIDITY

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

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

## 22. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

## 23. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

### 23.1. OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTOU V RÁMCI ÚROVNĚ 3

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

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

Majetek jako Investiční příležitost ve Fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.





## **24. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

## Příloha – Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční a investiční části Fondu

### Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční části Fondu

#### ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

##### Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>243 735</b>	<b>253 734</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	243 735	253 734
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>25</b>	<b>27</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	2	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23	25
<b>Aktiva celkem</b>	<b>243 760</b>	<b>253 761</b>

##### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>253 760</b>	<b>253 761</b>
Základní kapitál	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období	-1	-4
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	239 761	249 765
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>243 760</b>	<b>253 761</b>

#### ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2019	Od 1. 1. do 30. 6. 2018
Správní náklady	-	-
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ostatní provozní výnosy	-	-
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Finanční náklady	-1	-2
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 243 735 tis. Kč (k 31. 12. 2018: 253 734 tis. Kč) představuje neúročenou půjčku poskytnutou neinvestiční části Fondu investiční částí Fondu. V investičních výkazech Fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech Fondu vzájemně započtena.

## Zkrácené mezitímní finanční výkazy investiční části Fondu

### ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

#### Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>332 362</b>	<b>333 334</b>
Investiční majetek	299 236	300 277
Podíly v ovládaných osobách	33 028	33 028
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	98	-
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>180 223</b>	<b>181 779</b>
Majetek určený k prodeji	146 128	144 966
Daňové pohledávky	681	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	6 002	10 405
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	27 268	26 338
Časové rozlišení aktiv	145	70
<b>Aktiva celkem</b>	<b>512 586</b>	<b>515 114</b>

#### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	20 670	21 105
Ostatní dlouhodobé závazky	263 404	255 979
Odložený daňový závazek	18 488	18 488
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>302 561</b>	<b>295 672</b>
Daňové závazky	382	375
Rezervy	200	201
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	9 334	20 157
Časové rozlišení pasiv	1 555	735
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>11 471</b>	<b>21 468</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>198 553</b>	<b>198 074</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>512 586</b>	<b>515 114</b>

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019	Za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018
Výnosy z investičního majetku	14 072	15 973
Správní náklady	-12 363	-12 187
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>1 709</b>	<b>3 786</b>
Ostatní provozní výnosy	20	223
Ostatní provozní náklady	-1 079	-1 952
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>650</b>	<b>2 057</b>
Finanční výnosy	1	15
Finanční náklady	-202	-60
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-201</b>	<b>-45</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>449</b>	<b>2 012</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	29	-
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-	-
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>478</b>	<b>2 012</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>478</b>	<b>2 012</b>