Výroční finanční zpráva

2024

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

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Obsah

Obsah 2
Čestné prohlášení 4
Informace pro akcionáře 5
Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí 19
Profil Fondu a skupiny 25
Zpráva o vztazích 43
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2024 47
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024 52
Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu 78
Zpráva auditora 81

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610.
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespadající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Nařízení	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu § 291 odst. 1 a § 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF plněných dle čl. 107 odst. 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 30. 4. 2025

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

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Informace pro akcionáře

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

1. Orgány Fondu a skupiny – jejich složení a postupy jejich rozhodování

1.1 Valná hromada Fondu jako mateřské společnosti

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomní vlastníci nejméně 75 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,

b) volba a odvolání členů představenstva,

c) volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,

d) schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva,

e) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,

f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,

g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,

h) rozhodnutí o přeměně Fondu,

i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,

j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,

k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

1.2 Statutární orgán Fondu jako mateřské společnosti

Předseda představenstva	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00	(od 30. 12. 2020)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	(od 30. 12. 2020)

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,

b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,

c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,

d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,

e) svolávat valnou hromadu,

f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,

g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními
předpisy, zejm. ZPKT,

h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu
stanov,

i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

j) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo má jediného člena.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Člen představenstva disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi. Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

1.3 Dozorčí rada Fondu jako mateřské společnosti

Člen dozorčí rady	Ing. Petr Šikoš narozen: 29. 5. 1967 vzdělání: vysokoškolské	(od 30. 12. 2020)
Člen dozorčí rady	Ing. Alice Šikošová narozen: 24. 7. 1971 vzdělání: vysokoškolské	(od 30. 12. 2020)
Člen dozorčí rady	Ing. Jan Sýkora narozen: 18. 1. 1972 vzdělání: vysokoškolské	(od 30. 12. 2020)

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

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

b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;

c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;

d) navrhuje změny statutu Fondu.

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

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

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

1.4 Výbor pro audit Fondu jako mateřské společnosti

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

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

Člen výboru pro audit Mgr. Pavel Bareš (od 1. 12. 2022)
narozen: 23. 9. 1977

V letech 2019-2022 byl členem představenstva AMISTA IS od roku 2022 pak zasedá v dozorčí radě. Mgr. Pavel Bareš působí od roku 2001 v advokacii, v jejímž rámci se dlouhodobě specializuje na komplexní právní zajištění investic a akvizic, včetně řešení nemovitostní agendy a investičních projektů.

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

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

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

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit. Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit. Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

1.5 Politika rozmanitosti Fondu

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

1.6 Majetkové účasti Fondu

PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.

Sídlo:	Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	10 %
Statutární orgán	
Předseda představenstva	Luděk Keltyčka (od 19. 12. 2018) dat. nar.: 19. 2. 1975 bytem: Na Husinci 1150, Nové Město, 337 01 Rokycany
Člen představenstva	Michal Bíman (od 26. 1. 2016) dat nar.: 10. 3. 1971 bytem: Dlouhá 417/45, Lobzy, 312 00 Plzeň
Člen představenstva	Eva Hlaváčková (od 1. 1. 2020) dat. nar.: 12. 12. 1968 bytem: Plzeňská cesta 559/40, Doudlevce, 326 00 Plzeň
Způsob jednání	Za společnost jedná ve všech věcech předseda představenstva samostatně nebo společně alespoň dva členové představenstva.

2. Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví

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

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

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

3. Kodex řízení a správy Fondu

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany

ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž všechny předpisy podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

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

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

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

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

4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

4.1 Ostatní vedoucí osoby

Mimo statutární orgán nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu žádné jiné osoby.

4.2 Portfolio manažer

Portfolio manažer — Radim Vitner
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer — Ing. Robert Mocek
vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina, fakulta provozně-ekonomická

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

Portfolio manažer — Ing. Karolína Kostelecká
Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title

Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. Jako konzultant.

Portfolio manažer — Ing. Radomíra Crkvová
Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

Ing. Radomíra Crkvová před příchodem do AMISTA IS působila ve společnosti Plzeňský Prazdroj, a. s. jako Kreditní analytička, kde se věnovala svěřenému portfoliu klíčových zákazníků v oblastech kreditního monitoringu, vymáhání pohledávek, finanční analýzy, reportingu a factoringu. Po dokončení studia působila také ve společnosti Leasing České spořitelny, a.s. na oddělení Risk Managementu, které se specializovalo na poskytování analytické podpory v rámci schvalovacích procesů u spotřebitelských úvěrů.

Portfolio manažer — Ing. Ivana Lacová
Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

Ing. Ivana Lacová před příchodem do AMISTA IS působila ve skupině Vienna Insurance Group, na pozici Investment Officer., kde se věnovala správě investičního portfolia v hodnotě přesahující 1 mld. Euro a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

5. Osoby s řídicí pravomocí

Statutární orgán

Řídicí osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

Představenstvo — AMISTA investiční společnost, a.s. (od 30. 12. 2020)
IČO: 274 37 558
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

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

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady — Ing. Petr Šikoš (od 16. 12. 2015)
narozen: 29. 5. 1967
vzdělání: vysokoškolské

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

Člen dozorčí rady — Ing. Alice Šikošová (od 16. 12. 2015)
narozen: 15. 7. 1971
vzdělání: vysokoškolské

Člen kontrolního orgánu není akcionářem Fondu.

Člen dozorčí rady — Ing. Jan Sýkora (od 9. 11. 2019)
narozen: 18. 1. 1972
vzdělání: vysokoškolské

Člen kontrolního orgánu je akcionářem Fondu vlastnícím 80 ks zakladatelských a 1.200 ks investičních akcií.

6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých plněních, která od Fondu přijali v účetním období členové statutárního či dozorčího orgánu a ostatní osoby s řídící pravomocí

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

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

7. Údaje o počtu cenných papírů Fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídící pravomocí

Členové dozorčí rady drželi ve svém vlastnictví celkem 340 zakladatelských akcií a 5.100 investičních akcií Fondu. V majetku členů představenstva nejsou žádné cenné papíry Fondu.

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

8. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Evidence zakladatelských akcií

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

investiční akcie – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční

akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

Evidence investičních akcií

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

9. Odměny účtované externími auditory

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

Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

Celková částka účtovaná ze strany auditora za Účetní období Fondu činila 165 tis. Kč.

10. Dividendová politika Fondu

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

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k zakladatelským akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k k zakladatelským akciím vyplacena dividenda.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V následujícím období Fond nemá v plánu vyplácet dividendy.

11. Významná soudní a rozhodčí řízení

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

12. Struktura vlastního kapitálu Fondu a dceřiných společností

Fond

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie
ISIN		CZ0008041886
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Zaknihované
Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%)	100	
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	400	3 675
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	1 495
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

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

Ostatní skutečnosti

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

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

Majetkové účasti

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

13. Omezení převoditelnosti cenných papírů

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

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

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

14. Akcionářské struktury konsolidačního celku

Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnické osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Petr Šikoš, dat.nar. 29.5.1967	65,00	65,00
z toho Jan Sýkora, dat. nar. 18.1.1972	20,00	20,00
z toho Viktor Liška, dat. nar. 4.1.1967	7,50	7,50
z toho Milan Bufka, dat. nar. 24.6.1969	7,50	7,50

15. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

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

16. Omezení hlasovacích práv

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

17. Smlouvy mezi akcionáři s následkem snížení převoditelnosti nebo hlasovacích práv

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

18. Zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

19. Zvláštní působnost orgánů

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,

b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,

c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,

d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,

e) svolávat valnou hromadu

f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,

g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,

h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,

i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

j) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Dozorčí rada dle stanov Fondu:

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

b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;

c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu.

20. Významné smlouvy při změně ovládání Fondu

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

21. Smlouvy se členy statutárního orgánu se závazkem plnění při skončení jejich funkce

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

22. Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek

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

Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí

Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Přehled podnikání

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

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

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

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

2. Činnost Fondu v účetním období

V účetním období roku 2024 Fond pokračoval ve své činnosti, kterým je zejména a správa a pronájem vlastněných nemovitostí. V daném období byla stejně jako v minulých letech provedena indexace nájemného dle smluvních inflačních doložek. Meziročně došlo k poklesu provozních tržeb o cca 3 mil. Kč, při udržení rozsahu provozních nákladů vázaných na pronajímané nemovitosti. Pokles tržeb byl způsoben zmenšením rozsahu pronajímaných nemovitostí v porovnání s předchozími roky. Zisk s jejich prodeje však velmi významně ovlivnil hospodářský výsledek a tím i hodnotu akcií fondu v roce 2023.

V lokalitě „Vlečka – Valcha“, byly dokončeny transakce prodeje pozemků vlastníků sousedících pozemků, připravované v minulých letech. Celkový výnos z prodeje byl dosažen v úrovni 11,8 mil. Kč, z významné části také ovlivnil výši hospodářského výsledku za rok 2024.

V roce 2024 byla plně zprovozněna investice střešní fotovoltaické elektrárny na administrativní budově Plzeň – Brojova o výkonu 99kWp. Na základě vyhodnocení výrobních dat byl potvrzen předpoklad efektivního využití souběhu výroby a spotřeby v objektu. Za rok 2024 bylo vyrobeno 97,6 MWh elektrické energie, přičemž přímo v objektu bylo spotřebováno 71,8 MWh. Prodej této energie koncovým odběratelům a obchodníkovi s energiemi znamenal roční výnos 215 tis. Kč.

Fond dále drží akciový podíl ve společnosti Plzeňský Golf Park a.s. ve výši 10%. Společnost dále pokračovala ve své běžné provozní činnosti, s rámcově vyrovnaným provozním hospodařením.

3. Hospodaření Fondu

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

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

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 76 247 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z prodeje investičního majetku a z nájmů ve výši 93 068 tis. Kč a ovlivněn správními náklady ve výši 20 011 tis. Kč.

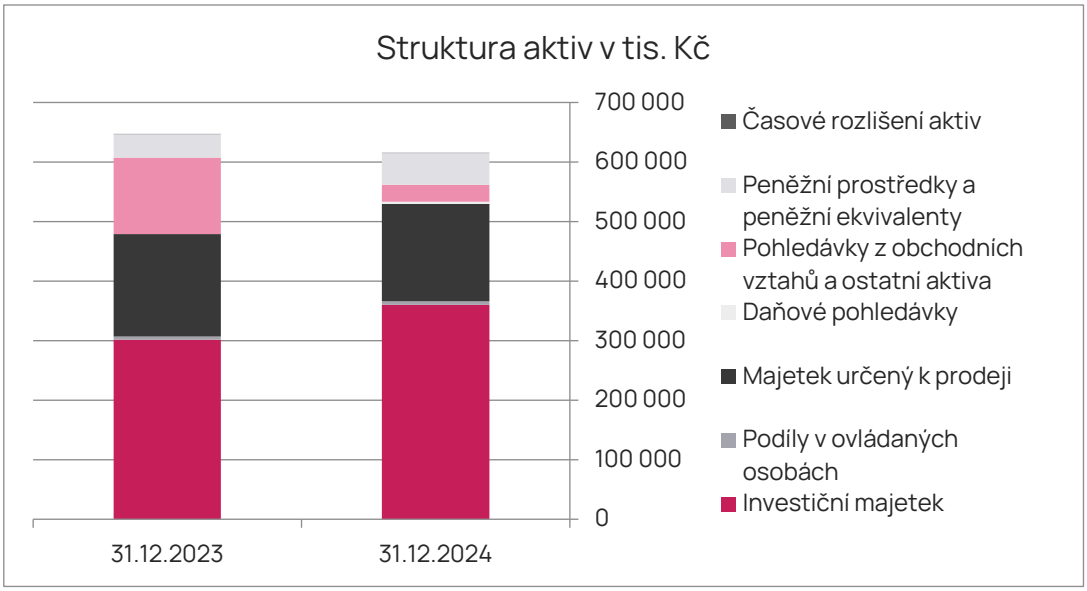
Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období nulovým hospodářským výsledkem.

4. Stav majetku investiční části Fondu

Hodnota portfolia Fondu meziročně poklesla o 4,90 % (tj. o 31 686 tis. Kč). Pokles aktiv byl zejména v pohledávkách z obchodních vztahů, jejichž hodnota se snížila o 99 962 tis. Kč. Zároveň došlo k růstu u investičního majetku o 58 641 tis. Kč, u podílů ve výši 363 tis. Kč a u peněžních prostředků a jejich ekvivalentů ve výši 13 806 tis. Kč. Portfolio Fondu je financováno z 51,81 % vlastními zdroji – čistými aktivy připadající k investičním akciím. Z 43,61 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 4,58 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

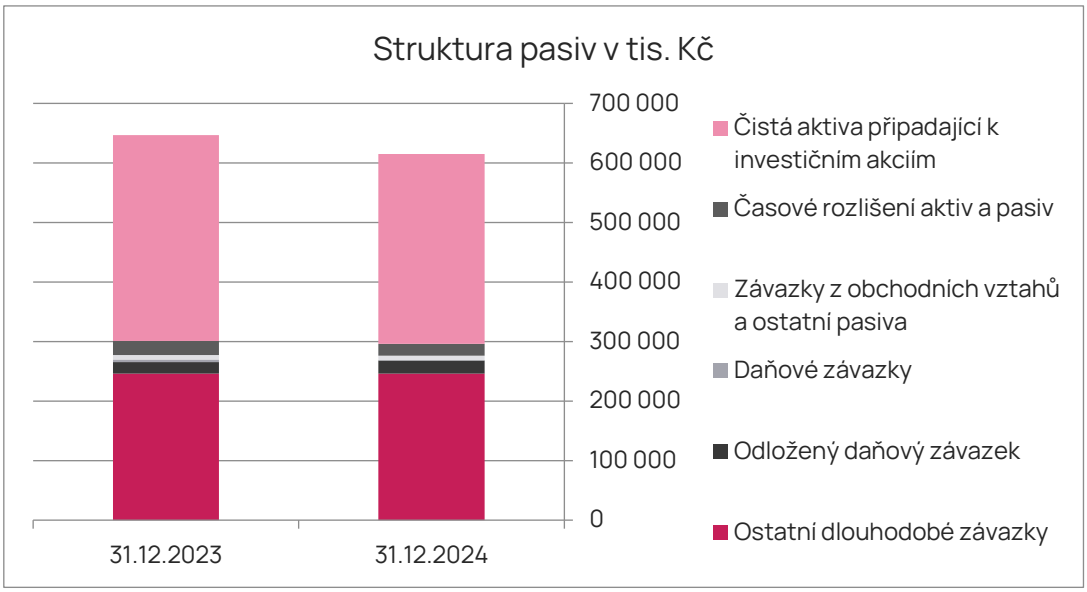
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 615 016 tis. Kč, což představovalo pokles oproti minulému účetnímu období o 31 686 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben především snížením hodnoty pohledávek. Aktiva byla z 85,29 % tvořena investičním majetkem (investiční majetek ve výši 360 334 tis. Kč a majetek určený k prodeji v hodnotě 164 225 tis. Kč) v celkové hodnotě 524 559 tis. Kč, kde pozemky tvořily 56,92 % těchto aktiv ve výši 298 578 tis. Kč nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Líně, Vejprnice, Lišice u Dolní Lukavice, Robčice u Štěnovic, Dýšina, Kyšice u Plzně, Neuměř, Rokycany, Klabava, Ejpovice, Sedlec u Starého Plzence, Valcha, Skvrňany, Butov a Klatovy. Budovy a stavby pak tvořily 42,68 % těchto aktiv v celkové výši 223 885 tis. Kč, nacházejících se v katastrálních územích Plzeň, Lišice u Dolní Lukavice, Špičák, Líně, Klatovy, Butov, Ejpovice a Podolí. Aktiva byla dále tvořena z 8,61 % peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 52 957 tis. Kč, z 0,94 % investicí do společnosti (PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a. s.) ve výši 5 793 tis. Kč a z 4,70 % pohledávkami z obchodních vztahů.



PASIVA

Celková pasiva Fondu v investiční části k 31. 12. 2024 byla ve výši 615 016 tis. Kč, což představovalo pokles oproti minulému účetnímu období o 31 686 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben především snížením čistých aktiv připadajících k investičním akciím. Pasiva byla tvořena z 51,81 % čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 318 659 tis. Kč, z 43,61 % dlouhodobými závazky ve výši 268 185 tis. Kč a z 4,58 % krátkodobými závazky v celkové výši 28 172 tis. Kč.



CASHFLOW

Čisté zvýšení peněžních prostředků k 31. 12. 2024 bylo ve výši -13 805 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -51 313 tis. Kč, což představovalo změnu o 30 221 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty je tvořena přeceněním investičního majetku a majetkové účasti Fondu. Tvorba/rozpuštění znehodnocení byla ve výši 2 471 tis. Kč, tvořená tvorbou opravných položek a oproti minulému období vzrostla o 1 465 tis. Kč. Dále nepeněžní operace představovaly zisk z prodeje majetku ve výši -4 449 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 113 748 tis. Kč, k 31. 12. 2023 byl ve výši 25 371 tis. Kč, což představuje růst o 88 377 tis. Kč, který byl způsoben především změnou stavu ostatních aktiv ve výši 97 432 tis. Kč. Peněžní tok byl dále ovlivněn změnou krátkodobých finančních závazků ve výši -68 tis. Kč, zahrnující změny položek dodavatelé, přijaté zálohy, závazky k nákupu pohledávek a závazků ke společníkům, dohadných účtů pasivních, dále změnou aktiv určených k prodeji ve výši 4 112 tis. Kč, zahrnující změny položek daňových pohledávek, pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv a časovým rozlišením, a déle pak změnou ostatních závazků ve výši -6 900tis. Kč – změnou rezerv, daňových závazků a pasivním časovým rozlišením a zaplacenou daní z příjmu ve výši -3 783 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti ke konci účetního období poklesl oproti minulému účetnímu období o 59 194 tis. Kč na hodnotu -99 943 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota –40 749 tis. Kč. Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období vzrostly oproti minulému účetnímu období o 13 805 tis. Kč, což představovalo právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů.

5. Stav majetku neinvestiční části Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 243 758 tis. Kč a jsou tvořena pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 243 762 tis. Kč a závazkem k bankovním institucím ve výši 4 tis. Kč.

Položka pohledávky z obchodních vztahů a ostaní aktiva ve výši 243 762 tis. Kč představuje půjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční části fondu. V investičních výkazech fondu je tato půjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 243 758 tis. Kč jsou vlastním kapitálem Fondu ve shodné výši 243 758 tis. Kč (přičemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 4 000 tis. Kč).

6. Podstatné investice

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

7. Regulační prostředí

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2021 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Od 1. 1. 2021 je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

8. Výhled na následující období

Pozemky pro investiční průmyslovou a obchodní výstavbu

V roce 2025 předpokládá Fond dokončení prodeje investičních pozemků vlastněných Fondem v lokalitě Plzeň – Borská pole, jehož součástí bude i prodej části výnosových nemovitostí, jejichž provozní stav se blíží k bodu nezbytných zásadních rekonstrukcí s ohledem na jejich dobu výstavby (cca 50 let a více)

Průmyslové nemovitosti

V sektoru průmyslových nemovitostí, které Fond pronajímá třetím stranám, bude v následujícím období pozornost zaměřena primárně na udržení celkového objemu výnosů a jeho růstu minimálně na úrovni inflace pro dané období a to u nemovitostí, které zůstanou v portfoliu fondu i po strategických prodejích dle výše uvedeného.

Fond nadále monitoruje nabídku trhu s nemovitostmi, aby v případě výhodné příležitosti rozšířil portfolio pronajímatelných průmyslových nemovitostí. Primárně pro tyto příležitosti budou využívány vlastní volné prostředky minimálně do doby poklesu základních úrokových sazeb na úroveň 3 - 3,5% p.a.

Energetické projekty

Vzhledem k poklesu výkupních cen energie z obnovitelných zdrojů zaznamenal Fond pokles poptávky po realizaci nových zdrojů v lokalitách vlastněných Fondem, nicméně i tak budou pokračovat jednání směřující k realizaci nových instalací v budoucnu.

V roce 2024 tak zůstávají na pozemcích Fondu dva externě provozované energetické projekty s nájemními výnosy vázanými částečně na celkový objem výroby elektřiny.

Dále bude pokračovat optimalizace provozu vlastní FVE na objektu Brojova s cílem maximálního využití vyrobené energie a to zejména formou sdílení přetoků a jejich efektivního finančního zhodnocení.

Pozemky pro rekreaci

Podle připraveného harmonogramu byla v roce 2024 dokončena výstavba infrastruktury pro rekreační pozemky v těsném sousedství golfového areálu Greensgate u Ejpovického jezera. V roce 2025 je záměrem realizovat výstavbu prvních 1-2 rekreačních objektů v lokalitě a jejich alokaci na trh s nemovitostmi nejpozději v roce 2026. Následně bude pokračovat tato výstavba i v letech následujících a to také podle vývoje a reakce trhu.

Pozemky pro bydlení

Fond získal počátku roku 2025 několik pozemků určených pro bydlení a to v lokalitách Plzeň- Valcha a Klabava. Předpokladem je postupné projektové a architektonické řešení v každé z lokalit se záměrem následného zhodnocení pozemků ať již formou prodeje, příp. vlastní investiční výstavby.

Ostatní aktiva

V oblasti ostatních držených aktiv (byty, zemědělské a ostatní pozemky,….) bude Fond nadále pokračovat v realizaci nájemních výnosů a hledat možnosti využití i pro dosud nevyužívané pozemky.

Pro následující období bude Fond vyhledávat i další investiční možnosti v souladu se statutem Fondu a vyhodnocovat jejich potenciální přínos pro zhodnocování vložených investic.

Komentář ke geopolitickému vývoji

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 nově také ozbrojený konflikt na Blízkém východě.

Prohlášení o udržitelnosti dle nařízení EU 2019/2088 (SFDR)

Prohlášení o nezohledňování kritérii pro udržitelné investování dle článku 7 nařízení EU 2020/852

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR

- Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.

- Vzhledem k obchodnímu modelu Společnosti a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje Společnost v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv v portfoliích obhospodařovaných fondů a Společnost. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti Společnost identifikovala především následující typy souvisejících rizik:

a) Enviromentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérii udržitelnosti;

b) Sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;

c) Rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu;

- Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti Společnost zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv v portfoliích jednotlivých Společností obhospodařovaných fondů. Informace o takto zohledňovaných specifických rizicích souvisejících s udržitelností jsou vždy uvedeny ve statutu daného fondu.

- Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů u jednotlivých fondů a jejich investičních strategií a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:	
Obchodní firma:	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Identifikační údaje:	
IČO:	241 75 013
DIČ:	CZ24175013
LEI:	315700FRYJX1UQ7RBA98
Sídlo:	
Ulice:	Štětkova 1638/18
Obec:	Praha 4
PSČ:	140 00

Vznik:

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

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Sokolovská 700/113a, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou www.amista.cz/focusinvest.

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

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál:	4 000 000,- Kč; splaceno 100 %
Akcie:	
Akcie k neinvestiční části Fondu:	400 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
	(zakladatelské akcie)
Akcie k investiční části majetku Fondu:	3 675 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
	(investiční akcie)
Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu:	243 758 tis. Kč
Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu:	318 659 tis. Kč

Orgány Fondu

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

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři

Milan Bufka

výše podílu na investiční části Fondu: 7,51 %

účast na kapitálu investiční části Fondu: 7,51 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 7,50 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 7,50 %

hlasovací práva Fondu: 30 hlasů

typ účasti: přímá

Viktor Liška

výše podílu na investiční části Fondu: 5,82 %

účast na kapitálu investiční části Fondu: 5,82 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 7,50 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 7,50 %

hlasovací práva Fondu: 30 hlasů

typ účasti: přímá

Jan Sýkora

výše podílu na investiční části Fondu: 20,00 %

účast na kapitálu investiční části Fondu: 20,00 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 20,00 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 20,00 %

hlasovací práva Fondu: 80 hlasů

typ účasti: přímá

Petr Šikoš

výše podílu na investiční části Fondu: 65,01 %

účast na kapitálu investiční části Fondu: 65,01 %

účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %

výše podílu na neinvestiční části Fondu: 65,00 %

účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 65,00 %

hlasovací práva Fondu: 260 hlasů

typ účasti: přímá

Fond je přímo ovládán akcionářem Ing. Petrem Šikošem.

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

V Účetním období nedošlo ke změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku.

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS. Fond AMISTA IS. AMISTA IS vznikla dne 6. 4. 2006 a získala povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65 .

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

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

4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	(od 14. 12. 2011)
Sídlo:	Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle	
IČO:	649 48 242	

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

6. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku fondu

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

7. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu Nařízení

Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti jsou odměňováni ze strany Společnosti v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti Společnosti a požadavkům na účinné řízení rizik obhospodařovaných investičních fondů. Systém odměňování zahrnuje i závazná opatření pro předcházení střetu zájmu. Informace nezbytné k pochopení rizikového profilu a řízeni rizik jednotlivých investičních fondů jsou uvedeny v příslušné fondové dokumentaci.

Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti nejsou odměňovány ze strany obhospodařovaných Fondů.

S ohledem na vysoký počet obhospodařovaných a administrovaných investičních fondů a absenci jednoznačné metodiky výpočtu nemá Společnost k dispozici snadno přístupné údaje rozdělené podle jednotlivých investičních fondů ve smyslu čl. 107 odst. 3 Nařízení.

Celkové náklady Společnosti na odměňování 61 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF vykázané dle čl. 107 odst. 1 písm. a) Nařízení odpovídají celkové částce 61 045 tis. Kč, z čehož pevná složka odpovídá částce 51 909 tis. Kč, pohyblivá složka odpovídá částce 9 136 tis. Kč a odměna za zhodnocení kapitálu fondu odpovídá částce 0,- Kč. Celkové náklady Společnosti na odměňování 25 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF, jejichž činnost má vliv na rizikový profil obhospodařovaných fondů (viz část I odst. 1 písm. b) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.) odpovídají celkové částce 31 477 tis. Kč.

8. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě stanové na základě znaleckého posudku ve výši 524 559 tis. Kč, jedná se především o pozemky, budovy a stavby v Plzeňském kraji – konkrétními katastrálními územími, kde se tento majetek nachází jsou: Butov, Dýšina, Ejpovice, Klabava, Klatovy, Křimice, Kyšice, Líně, Lišice u Dolní Lukavice, Neuměř, Plzeň, Robčice u Štěnovic, Rokycany, Sedlec u Starého Plzence, Skvrňany, Špičák, Valcha a Vejprnice, kdy z této hodnoty je vyčleněn majetek určený k prodeji ve výši 164 225 tis. Kč. Dalším významným majetkem jsou peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 52 957 tis. Kč, investice do společnosti (PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.) v reálné hodnotě ve výši 5 793 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 28 881 tis. Kč.

V následující tabulce je uvedeno rozřazení významného dlouhodobého hmotného majetku podle katastrálního území, percelace a účelu použitý v celých Kč. Popis:	Katastrální území	P.Č./Č.P.	Pořizovací cena	Reálná hodnota
Budova Brojova č.p.2113 - VPU1600 na p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	16 876 776,16	75 116 200,00
Líně(Sulkov) -ostatní neplodná p.č.1074/1 - 336 871 m2	Líně	1074/1	279 938,71	35 330 270,00
Plzeň - Karlov - ostatní plocha p.č. 8490/1	Plzeň	8490/1	3 319 055,36	31 189 098,00
Ejpovice-dobývací prostor-p.č. 295/4 - 421 833 m2 (pův.430 176 m2)	Ejpovice	295/4	230 516,13	21 513 483,00
Bytová jednotka 1204/242	Podolí	1204/242	17 016 849,10	19 900 000,00
Plzeň - Karlov - ostatní plocha p.č. 8492/1	Plzeň	8492/1	1 838 525,08	17 276 584,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8536/2	Plzeň	8536/2	7 415 172,00	15 643 057,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8536/1	Plzeň	8536/1	7 049 136,00	14 870 867,00
Ejpovice - Severovýchodní tunel	Ejpovice		2 634 498,20	13 075 340,00
Líně(Sulkov) -ostatní neplodná p.č. 1074/2 - 122 152 m2	Líně	1074/2	101 507,92	12 811 026,00
Ejpovice-Jihozápadní tunel	Ejpovice		882 683,57	11 302 679,00
Prodloužení skladu -Karlov - PKH4201	Plzeň	8490/41	1 218 773,00	9 325 832,00
Administrativní budova TESKO - Karlov	Plzeň	8490/21	1 230 270,00	9 134 530,00
Plzeň - Karlov -ost.plochy-zahrada p.č.8541/1	Plzeň	8541/1	4 182 375,30	8 823 145,00
Butov-budova hlavní	Butov	222	2 681 693,82	8 776 471,00
Plzeň-Valcha -ostatní manipulační plocha - p.č.2350/4	Valcha	2350/4	41 448,13	8 744 803,00
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/6	Plzeň	3129/6	300 293,66	8 469 727,00
Údržbářská dílna - Karlov - PKH1100	Plzeň	8490/9	124 179,65	7 525 630,00
Hala VPU1601 (sklady) Brojova na č.p.3134/119	Plzeň	3134/119	2 017 386,00	7 192 298,00
Plzeň - Karlov - zahrada SV 3/4 p.č.8540/1 (5005,5 m2)	Plzeň	8540/1	5 740 091,40	6 562 296,00
Údržbářská dílna -Karlov - PKH5800	Plzeň	8490/32	1 135 456,00	5 521 747,00
Brojova ul., pozemek p.č. 3134/5	Plzeň	3134/5	220 895,00	4 950 056,00
Klatovy - ubytovna č.p. 664	Klatovy	3084/1	849 601,00	4 896 005,00
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/3	Plzeň	3129/3	917 308,00	4 893 767,00
Ejpovice-dobývací prostor-p.č. 482/4 - 173157m2	Ejpovice	482/4	112 054,39	4 848 396,00
Dýšina-GOLF PARK -ostatní plocha p.č.1341/67 (11 067 m2)	Dýšina	1341/67	14 185,23	4 548 537,00
Sklad POP -Karlov - PKH6400	Plzeň	8490/28	654 709,00	4 542 579,00
Líně(Sulkov) -ostatní neplodná p.č. 1074/14 - 42 725 m2	Líně	1074/14	35 504,34	4 480 902,00
Klabava-ostatní plocha manipulační-p.č. 129/1 (odd i.č. 101441,2,3) 156617m2	Klabava	129/1	57 176,04	4 385 276,00
Brojova ul., pozemek p.č. 3129/5	Plzeň	3129/5	147 080,00	4 122 287,00
Stav. úpravy budovy 2 Brojova	Plzeň	3129/3	953 420,50	4 034 788,00
Plzeň-Valcha -jiná plocha - p.č.2350/9	Valcha	2350/9	12 792,99	3 977 671,00
Sulkov-montovaná hala SUL2300 na st.p.č.1074/7+8	Plzeň	1074/7+8	1 988 289,00	3 899 000,00
Hala zaplétání -Karlov - PKH5600	Plzeň	8492/23	852 874,00	3 852 849,00
Sklad zařizovacího mater. -Karlov - PKH4200	Plzeň	8490/41	440 016,00	3 366 925,00
Garáže -Karlov - PKH7100	Plzeň	8490/30	600 383,00	2 812 111,00

Informace o investici do společnosti

Majetkové účasti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. (IČO: 26336588)	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	9,988 %

Majetková účast byla pořízena v roce 2016 a její hodnota 5 793 tis. Kč byla k 31. 12. 2024 stanovena na základě znaleckého posudku. Aktuální podíl na základním kapitálu společnosti je k 31. 12. 2024 ve výši 9,988 % (rok 2020: 10 %).

Informace k pohledávkám

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

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen především pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 243 744 tis. Kč, kdy v celkových výkazech fondu je tato položka vzájemně započtena.

9. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

10. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Prohlášení o nezohledňování kritérii pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2020/852 (SFDR):

Fond v rámci své investiční strategie nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti z důvodů vysoké finanční a personální zátěže spojené se zohledňováním nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí dle SFDR. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice.

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR:

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „AIFMR“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významného snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikovala oblast rizik spojených se zelenou transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti

spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

V rámci řízení těchto potenciálních rizik Společnost nastavila interní procesy pro jejich sledování a průběžnou identifikaci nových rizik v daných oblastech. V rámci investičního procesu Fond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).
- Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měly závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

11. Informace o obchodech zajišťujících financování (sft)

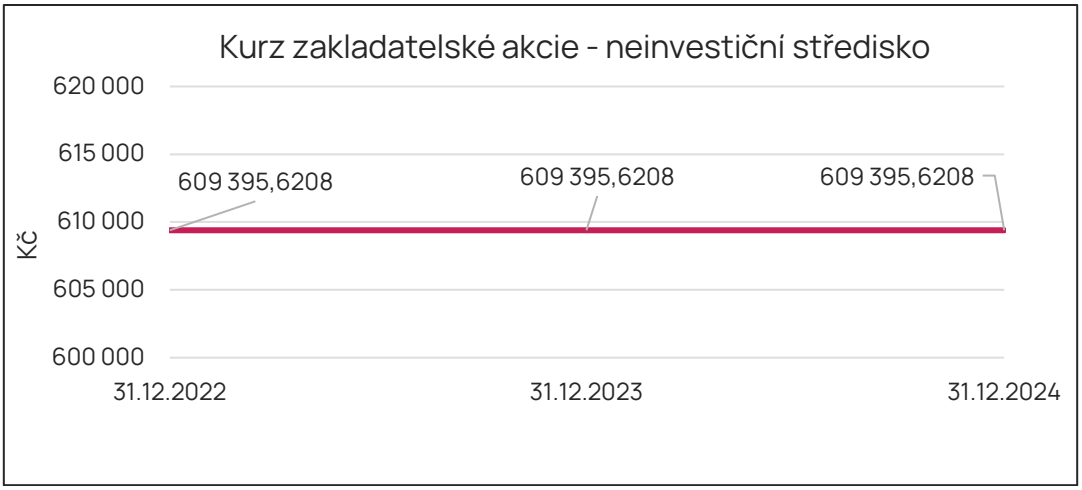
Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

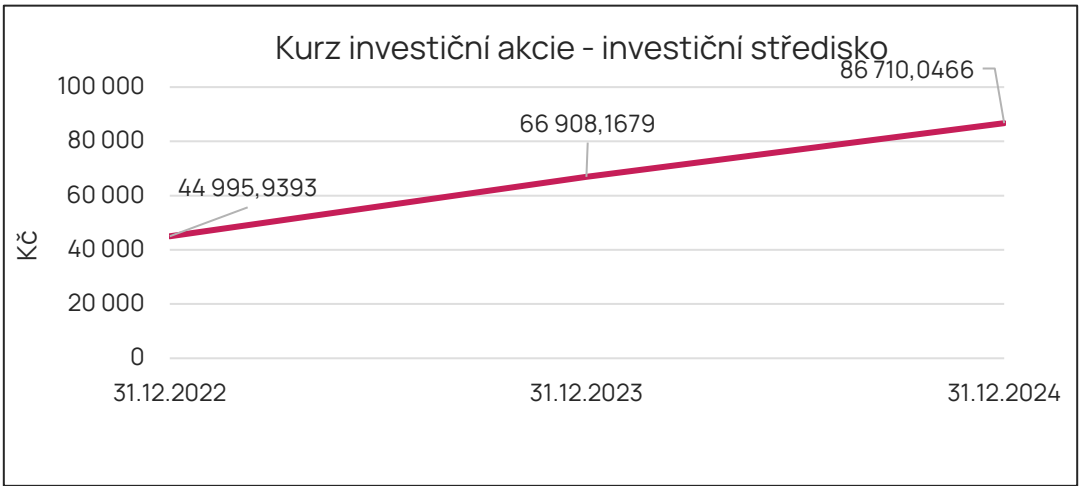
12. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

13. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč)	243 758 248	243 758 248	243 758 248
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks	400	400	400
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	609 395,6208	609 395,6208	609 395,6208
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč)	318 659 421	345 915 229	269 975 636
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období	3 675	5 170	6 000
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období	1 495	830	100
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	86 710,0466	66 908,1679	44 995,9393





14. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu Účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Fondu.

15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. Střet zájmů

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje za účelem řízení střetu zájmů v rámci Fondu systém opatření zaměřený na identifikaci, vyhodnocení, předcházení a řízení střetu zájmů. Tento systém funguje na základě jasné hierarchie, která zahrnuje předcházení, řízení a následné oznámení střetu zájmů. V případě transakcí se spřízněnými osobami Obhospodařovatel vždy postupuje v souladu s některou z přípustných metod – střet zájmů je detailně popsán ve statutu Fondu, je zajištěn souhlas všech investorů, nebo je transakce realizována za tržních podmínek na základě nezávislého posudku.

17. Členové správních řídících a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

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

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- Investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, nazájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů, včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

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

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

Pověřený zmocněnec — Ing. Petr Janoušek (od 16. 12. 2015)
narozen: 22. 2. 1973
pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, Brno, PSČ 602 00

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

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

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do 16. 1. 2023)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do 1. 10. 2022)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do 27. 6. 2019)

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

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídících nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Kontrolní orgán

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

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

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

Místopředseda dozorčí rady PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.

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

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

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

Členka dozorčí rady PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.

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

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

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

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

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

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

Ing. Petr Šikoš

Společnost	Funkce	Od (-Do)
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	5.5.2010 7.8.2014
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	5.5.2010 5.5.2010

Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	8.10.2001 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	7.8.2014
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001 5.5.2010
Agentura pro konkurs a vyrovnání, v.o.s. Ohradní 1394/61, Michle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu	8.10.2001 7.8.2014
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	24.11.2015
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	23.11.2010 7.8.2014
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	23.11.2010 23.11.2015
BOWLING CENTRUM PLZEŇ, s.r.o. Škroupova 1982/3, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň	Společník s vkladem	6.10.1995 22.8.1997
COOPER PRESS, s.r.o. Čechyňská 419/14a, Trnitá (Brno-střed), 602 00 Brno	Společník s vkladem	14.2.1997 17.9.1998
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015 30.12.2020
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen představenstva	1.11.2011 15.7.2014
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen představenstva	1.11.2011 15.7.2014
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	30.12.2020
GOLF & GOLD s.r.o. Dušní 924/2, Staré Město, 110 00 Praha	Společník s vkladem	7.8.2014
Green24 Holding, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	27.8.2014
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	24.8.2016
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.12.2016
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	7.8.2014 24.8.2016
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	31.12.2009 7.8.2014
HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009 7.8.2014

HT Property s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	31.12.2009 24.8.2016
KDYNIUM a. s. Nádražní 104, 345 06 Kdyně	Člen představenstva	13.5.1996 5.9.1997
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2015 8.8.2019
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2015
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 7.8.2014
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2018
NEUTRICS a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Akcionář	30.7.2014
NEUTRICS a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Akcionář	13.2.2009 30.7.2014
OKULA Nýrsko a.s. Klostermannova 53, 340 22 Nýrsko	Člen dozorčí rady	12.4.1996 28.5.1998
Plzeňská papírna a. s. Zahradní 173/2, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 326 00 Plzeň Zaniklý subjekt: 2. prosince 2017	Člen dozorčí rady	4.1.1996 28.1.1999
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	28.3.2011 26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	28.3.2011 7.8.2014
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	13.12.2007 28.3.2011
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady, místopředseda	17.8.2020
Racionalizační Agentura s.r.o. Brojova 2113/16, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 326 00 Plzeň	Společník s vkladem	6.12.2010 3.12.2012
Zurdo s.r.o. Lochotínská 1108/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň	Společník s vkladem	10.9.2018
Zurdo s.r.o. Lochotínská 1108/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň	Člen statutárního orgánu, jednatel	24.8.2018
SUNCORE ENERGY a.s. Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 11000	Předseda dozorčí rady	29. 9. 2021
Greensgate Golf Club z. s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen statutárního orgánu	14.5.2014 14.5.2018
Greensgate Golf Club z. s.	Člen statutárního orgánu	28.11.2018

Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina		
Asociace golfových hřišť, z.s. Opletalova 1284/37, Nové Město, 110 00 Praha	Prezident	13.6.2014

Ing. Alice Šikošová

Společnost	Funkce	Od (-Do)
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	24.11.2015 24.11.2020
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	27.1.2020 6.1.2022
AP TRUST a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	6.1.2022
Casting Centrum s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	15.12.2015
Casting Centrum s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	12.6.2015 15.12.2015
Casting Centrum s.r.o. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Společník s vkladem	27.5.2008 12.6.2015
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	15.6.2009
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	15.6.2009 12.6.2015
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	28.6.2004 15.6.2009
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	16.5.2001 10.10.2002
COOPER a.s. Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00	Člen dozorčí rady	26.10.2000 28.6.2004
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	8.12.2015 30.12.2020
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	1.11.2011 12.6.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	1.11.2011 8.12.2015
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Člen dozorčí rady	30.12.2020
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2015

		30.6.2018
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	30.6.2018
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2015
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 12.6.2015
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 29.6.2012
Nadace české bijáky Štětkova 1638/18, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha	Správní rada	29.6.2012 12.8.2014
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	28.3.2011 26.6.2015
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s. Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Člen dozorčí rady	28.3.2011 12.6.2015
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	7.10.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	7.10.2018 6.2.2019
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	7.10.2018 2.2.2019
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	6.10.2015 24.1.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	6.10.2015 6.10.2018
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	4.10.2012 12.6.2015
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady, předseda	4.10.2012 4.10.2015
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	4.10.2012 15.10.2014
PORG - gymnázium a základní škola, o.p.s. Lindnerova 517/3, Libeň (Praha 8), 180 00 Praha	Člen dozorčí rady	4.10.2009 4.10.2012

Ing. Jan Sýkora

Společnost	Funkce	Od (-Do)
Kolna s.r.o.	Společník s vkladem	9.8.2011
CD ESTATES, s.r.o.	Společník s vkladem	20.9.2003 18.6.2014
CD ESTATES, s.r.o.	Společník s vkladem	18.6.2014

CD ESTATES, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.6.2003 26. 9. 2019
SUNCORE ENERGY a.s.	Člen dozorčí rady	4. 4. 2008 11. 4. 2013
MADETA a. s.	Člen představenstva	30. 7. 2002 30. 6. 2006
Společenství vlastníků jednotek Atletická č. p. 2417, Praha 6	Člen statutárního orgánu	14.2.2008 13.12.2016
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen statutárního orgánu	20. 6. 2011 8.9.2016
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen statutárního orgánu	20.6.2016 1.11.2021
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen statutárního orgánu	1.11.2021
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	Člen dozorčí rady	13.11.2009 7.4.2011
WOOD Waste Financing, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	14.7.2014
WOOD SPAC One a.s.	Člen dozorčí rady	8.12.2021
WOOD Venture Investment s.r.o.	Člen statutárního orgánu	10.9.2015
První Sovinecká, a.s.	Člen statutárního orgánu	21.12.2004 15.12.2009
CODA Innovations s.r.o.	Společník s vkladem	17.12.2010 20.11.2019
CODA Innovations s.r.o.	Společník s vkladem	20.11.2015 15.10.2018
CODA Innovations s.r.o.	Společník s vkladem	11.6.2019
Anglo-americká vysoká škola, z.ú.	Člen dozorčí rady	13.5.2004 2.4.2010
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.	Člen dozorčí rady	17.12.2012 30.5.2014
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.	Člen dozorčí rady	4.2.2014 30.6.2016
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.	Člen dozorčí rady	1.7.2016 1.7.2019
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.	Člen dozorčí rady	2.7.2019
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Člen správní rady	28.6.2019 30.12.2020
FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Člen správní rady	30.12.2020
International School of Prague s.r.o.	Člen dozorčí rady	1.7.2012 17.1.2019

Tetřívek - Lukov s.r.o.	Společník	20.5.2014 13.4.2016
Casiana, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.1.2002
Casiana, s.r.o.	Společník	18.1.2002 21.11.2013
Casiana, s.r.o.	Společník	21.11.2013 18.6.2014
Casiana, s.r.o.	Společník	18.6.2014
ipilot s.r.o.	Člen statutárního orgánu	29.12.2005 30.11.2011
ipilot s.r.o.	společník	29.12.2005 6.12.2011
HPSD 91, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.3.1998 12.3.2004
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen dozorčí rady	1.11.2021
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen statutárního orgánu	1.2.2002 20.12.2002
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen statutárního orgánu	21.12.2007 1.2.2013
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen statutárního orgánu	1.2.2013 1.2.2018
WOOD & Company Financial Services, a.s.	Člen statutárního orgánu	1.2.2018 2.11.2021
WOOD & Company Support Services, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	23.10.2008
WOOD & Company Investments, a.s.	Člen statutárního orgánu	19.11.2013 10.11.2015
WOOD & Company Investments, a.s.	Člen statutárního orgánu	10.11.2015
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen burzovní komory	13.10.1999 31.5.2001
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen burzovní komory	31.5.2001 7.1.2005
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen burzovní komory	24.6.2004 24.6.2007
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen představenstva	31.5.2001 3.4.2004
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen dozorčí rady	20.4.2010 21.4.2015
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen dozorčí rady	11.6.2015

		11.6.2020
Burza cenných papírů Praha, a.s.	Člen dozorčí rady	12.6.2020
International Gold Event 2017, z. s.	Člen statutárního orgánu	18.11.2016

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

18. Významné smlouvy

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

Smlouva ze dne 18.3.2024 o prodeji pozemků v k.ú. Klabava mezi fondem a Obcí Klabava

Smlouva ze dne 3.7.2024 o prodeji pozemků v k.ú. Valcha mezi fondem a několika nespojenými protistranami

Smlouva ze dne 4.10.2024 o prodeji pozemků v k.ú. Rokycany mezi fondem a Městem Rokycany

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

Smlouva ze dne 4.10.2024 o nákupu pozemků v k.ú. Klabava mezi fondem a Ivanou Houfkovou a AP Trust a.s.

19. Regulované trhy

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

20. Rating

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

21. Alternativní výkonnostní ukazetele

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

22. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události.

23. Komentář k přílohám

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

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Zpráva o vztazích

Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Úvod

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

2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

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

Sídlo:
Ulice: Štětkova 1638/18
Obec: Praha 4
PSČ: 140 00
IČO: 241 75 013

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

Ovládající osoby

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

(dále jen „ovládající osoba“)

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

Další osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl na základním kapitálu (v %)
AP TRUST a.s.	267 73 180	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	65
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4,	100
HT Property s.r.o. v likvidaci	290 19 001	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	100
NEUTRICS a.s.	254 35 795	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	100
TeeTime SE	242 36 381	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4	52,5

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

47,5 % podíl na společnosti TeeTime SE, IČO: 242 36 381, se sídlem Štětkova 1638/18, Praha 4, PSČ 140 00,

81 % podíl na společnosti SUNCORE ENERGY a.s., IČO: 283 75 106, se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00

100% podíl na společnosti E - WALLET SERVICES SE, IČO: 040 96 657, se sídlem Štětkova 1638/18, Praha 4, PSČ 140 00

100 % podíl na společnosti RS Butov s.r.o., IČO: 066 40 915, se sídlem se sídlem Brojova 2113/16, Plzeň, PSČ 326 00

Společnost TeeTime SE je ovádající osobou se 100 % obchodním podílem ve společnosti TeeTime Store, s.r.o., IČO: 043 40 680, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00

3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

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

Ovládající osoba dále v účetním období přímo vlastnila 53 % investičních akcií Fondu. Ovládající osoba byla v účetním období předsedou správní rady Fondu.

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

4. Způsob a prostředky ovládání

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

5. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob

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

6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

V účetním období nebyly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (propojené osoby) uzavřeny žádné smlouvy.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích:

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

Ve sledovaném účetním období vykonávala společnost AP TRUST a. s. na základě mandátní smlouvy ze dne 25. 1. 2012 správu nemovitého majetku ovládané osoby.

Ve sledovaném účetním období dále trvaly nájemní vztahy popsané v předchozích zprávách o vztazích vztahujících se k daným účetním obdobím, jejichž předmětem je pronájem nemovitých věcí v rekreačním středisku Butov, v administrativní budově v Brojově ul. a v administrativní budově ve Štětkově ul. v Praze 4.

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

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

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

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

9. Prohlášení

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

V Praze dne 31. 3. 2025

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

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2024

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2024

Účetní jednotka:

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

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

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. 4. 2025

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2024

Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva		**366 127**	**307 123**
Investiční majetek	13	360 334	301 693
Investice do společností	15	5 793	5 430
Krátkodobá aktiva		**248 885**	**339 577**
Majetek určený k prodeji	14	164 225	171 579
Daňové pohledávky	16	2 759	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	17	28 881	128 843
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18	52 953	39 148
Časové rozlišení aktiv	17	67	7
Aktiva celkem		**615 012**	**646 700**

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	19	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období		0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		239 758	239 758
Vlastní kapitál celkem		**243 758**	**243 758**
Dlouhodobé zápůjčky a úvěry	21	2 427	2 370
Odložený daňový závazek	20	22 014	19 535
Dlouhodobé závazky		**24 441**	**21 905**
Daňové závazky	20	484	4 338
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	21	7 336	7 404
Časové rozlišení pasiv	21	20 334	23 380
Krátkodobé závazky		**28 154**	**35 122**
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	**19**	**318 659**	**345 915**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**615 012**	**646 700**
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii	**19**	**87**	**67**

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2024

Tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024	Za rok od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023
Výnosy z investičního majetku	5	93 068	145 488
Výnosy z podílů v ovládaných osobách	15	363	-6 181
Správní náklady	6,7	-20 012	-23 991
Čistý provozní výsledek hospodaření		**73 419**	**115 316**
Ostatní provozní výnosy	8	4 162	5 511
Ostatní provozní náklady	9	-4 146	-3 138
Provozní výsledek hospodaření		**73 435**	**117 689**
Finanční výnosy	10	2 863	1 451
Finanční náklady	11	-52	-436
Finanční výsledek hospodaření		**2 811**	**1 015**
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		**76 246**	**118 704**
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	12	-1 023	-6 326
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	12	-2 479	908
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcí po zdanění		**72 744**	**113 286**
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcí po zdanění		**0**	**0**
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		**72 744**	**113 286**

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024

Tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	**4 000**	**-**	**239 758**	**243 758**
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-
Korekce	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2024	**4 000**	**-**	**239 758**	**243 758**

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023

Tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	**4 000**	**-**	**239 758**	**243 758**
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-
Korekce	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2023	**4 000**	**-**	**239 758**	**243 758**

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2024

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2024	**345 915**
Nárůst čistých aktiv připadající k investičním akciím	72 744
Odkup investičních akcií	-100 000
Zůstatek k 31. 12. 2024	**318 659**

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2023

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2023	**269 976**
Nárůst čistých aktiv připadající k investičním akciím	113 286
Odkup investičních akcií	-37 347
Zůstatek k 31. 12. 2023	**345 915**

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024

Tis. Kč	Poznámka	2024	2023
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		**76 246**	**118 704**
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty	10, 12	-51 313	-21 092
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		2 471	-1 006
Zisk z prodeje aktiv určených k prodeji		-4 449	-47 556
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku (prodej)		-	-
Změna stavu aktiv určených k prodeji (prodej)		4 112	77 277
Změna stavu ostatních aktiv	14	97 432	-117 200
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	21	-68	-2 217
Změna stavu ostatních závazků		-6 900	24 789
Zaplacená daň z příjmů		-3 783	-6 326
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		**113 748**	**25 371**
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	17, 18	57	-3 402
Výplata podílu na zisku		-100 000	-
Zisk z pokračujících činností po zdanění		0	-37 347
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		**-99 943**	**-40 749**
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	**15**	**13 805**	**-15 378**
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	15	39 148	54 526
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	15	52 953	39 148

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, PSČ 140 00 Praha 4 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

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

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

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika Fondu

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

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

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

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

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

Obchodní firma a sídlo

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

Štětkova 1638/18, Nusle

140 00 Praha 4

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 4 000 000 Kč je tvořen 400 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. prosinci 2024 splacen v plné výši.

Ultimátní vlastník Fondu

Ing. Petr Šikoš

Identifikační číslo

241 75 013

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2024

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a,s. IČ: 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
Zastoupení právnické osoby:	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Dozorčí rada

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

Informace o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

Společnost	AMISTA investiční společnost, a.s.
se sídlem	Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
IČO	27437558

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

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

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

Portfolio manažer

Portfolio manažer	Radim Vitner
Portfolio manažer	Ing. Robert Mocek
Portfolio manažer	Ing. Karolína Kostelecká
Portfolio manažer	Ing. Radomíra Crkvová
Portfloio manažer	Ing. Ivana Lacová

Depozitář fondu

Obchodní název	UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s.
Sídlo	Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle
IČO	649 48 242

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává pro Fond činnost depozitáře od 14. prosince 2011. Dne 15. července 2014 byla podepsána nová Depozitářská smlouva, která byla uzavřena dle zákona č. 240/2013 o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění

pozdějších předpisů, dne 10. listopadu 2015 byl uzavřen Dodatek ke Smlouvě o výkonu činnosti depozitáře.

2. Účetní postupy

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

A. Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2024 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2023 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

K 1. lednu 2024 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané a účinné pro období začínající po 1. lednu 2024.

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

B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

C. Vykazování podle segmentů

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

D. Funkční měna

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

E. Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

F. 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 vyhlašovaném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

G. Rozpoznání výnosů

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

H. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

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

I. Investice do společnosti

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

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

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

zastoupením v představenstvu nebo obdobném vedoucím orgánu jednotky, do níž bylo investováno;

účastí na tvorbě zásad, včetně účasti na rozhodování o dividendách nebo jiných přídělech ze zisku;

významné transakce mezi účetní jednotkou a jednotkou, do níž bylo investováno;

vzájemná výměna manažerského personálu nebo

poskytování stěžejních technických informací.

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

J. Určení reálné hodnoty

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

K. Výnosové a nákladové úroky

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

L. Výnosy z dividend

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

M. Finanční nástroje a jejich oceňování

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

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

Finanční deriváty

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

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.

N. Tvorba rezerv

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

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

O. Daň z příjmu

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

P. Daň z přidané hodnoty

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

Q. Odložená daň

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

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

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

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

R. Výkaz o peněžních tocích

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

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

S. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami stávajících IAS, IFRS a jejich interpretací účinných od 1. 1. 2024 – dopad vydaných standardů a Interpretací:

Nové standardy zatím neúčinné k 31. prosinci 2023 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Fond)

- Úpravy standardů IAS 7 a IFRS 7 Ujednání o financování dodavatelů

Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

Dopad na účetní jednotku:

Fond nerealizuje žádná ujednání o financování dodavatelů a standard se ho aktuálně nijak netýká.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek.

Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období. Dále upřesňují, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit datum vypořádání závazku, a že existence práv je podmíněna dodržováním kovenantů ke konci účetního období. Úpravy rovněž zavádějí definici „vypořádání" s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje žádné kovenanty a standard se ho aktuálně nijak netýká.

- Úpravy IFRS16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Úpravy IFRS16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající-nájemce stanovil „leasingové splátky" nebo „revidované leasingové splátky" tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nové standardy zatím neúčinné k 31. prosinci 2024 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Fond) – dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabyly účinnosti:

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

Standard a změny		Účinnost
Novela IAS 21	Dopady změn směnných kurzů cizích měn	1.1.2025

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

3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

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

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

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

Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

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

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 26.

4. Změna účetních standardů

K datu 1. ledna 2024 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné a účinné pro období začínající po 1. lednu 2024.

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

5. Výnosy z investičního majetku

Tis. Kč	2024	2023
Tržby z prodeje služeb	30 403	33 001
Výnosy z prodeje majetku	11 804	120 749
Zůstatková cena majetku	-7 355	-73 193
Přecenění investičního majetku	58 216	64 931
Celkem	**93 068**	**145 488**

6. Správní náklady

Tis. Kč	2024	2023
Nájemné	553	531
Poradenské služby	874	844
Opravy a údržba	604	1 319
Správa nemovitostí – mandátní smlouva	14 400	14 400
Náklady na depozitáře	628	627
Náklady na obhospodařování	422	420
Náklady na administraci	968	932
Ostatní náklady	1 563	4 918
Celkem	**20 012**	**23 991**

Položka Ostatní náklady je tvořena především náklady na ověřování dokumentace, konzultace, poplatky za služby, poštovné, ostrahu a odvoz odpadu v úhrnu 1 563 tis. Kč (2023: 4 918 tis. Kč).

Odměny klíčového managementu

Správní náklady zahrnují odměny statutárnímu orgánu ve výši 968 tisíc Kč za administraci fondu (k 31. prosinci 2023: 932 tisíc korun) a 422 tisíc Kč za výkon funkce (k 31. prosinci 2023: 420 tisíc Kč).

7. Náklady na audit a poradenské služby

Tis. Kč	2024	2023
Účetní a daňové poradenství	694	644
Audit	180	200
Celkem	**874**	**844**

8. Ostatní provozní výnosy

Tis. Kč	2024	2023
Ostatní provozní výnosy	4 162	5 511
Celkem	**4 162**	**5 511**

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny především zúčtováním opravných položek.

9. Ostatní provozní náklady

Tis. Kč	2024	2023
Daně a poplatky	1 539	767
Snížení hodnoty pohledávek	1 691	1 006
Odpisy pohledávek	213	511
Ostatní provozní náklady	703	854
Celkem	**4 146**	**3 138**

10. Finanční výnosy

Tis. Kč	2024	2023
Úroky z poskytnutých půjček a úvěrů	2 834	1 404
Kurzové zisky	29	47
Celkem	**2 863**	**1 451**

11. Finanční náklady

Tis. Kč	2024	2023
Nákladové úroky	0	93
Kurzové ztráty	17	22
Náklady z derivátových operací	0	253
Ostatní finanční náklady	35	68
Celkem	**52**	**436**

12. Daň z příjmu

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

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

Tis. Kč	2024	2023
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	-1 023	-6 326
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-2 479	908
Celkem	**-3 502**	**-5 418**

Následující tabulka zobrazuje výpočet efektivní sazby daně:

Splatná daň z příjmu:

Tis. Kč	2024	2023
Zisk před zdaněním dle IFRS	76 246	118 704
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-51 313	-9 833
Zisk před zdaněním dle CAS	24 933	108 871
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	392	20 830
Položky zvyšující základ daně	0	230
Položky snižující základ daně	-3 315	-1 690
Rozdíl daňových a účetních odpisů	-1 543	-1 728
Daňový základ	20 467	126 513
Daň vypočtena při použití platné sazby 5 %	1 023	6 326
Splatná daň z příjmů	**1 023**	**6 326**
Efektivní sazba daně	**4,10 %**	**5,81 %**

13. Investiční majetek

Tis. Kč	2024	2023
Stav k 1. lednu	**301 693**	**226 417**
Přírůstky	371	5 041
Úbytek	0	0
Dopad změn reálné hodnoty	58 270	16 013
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	0	54 222
Stav k 31. prosinci	**360 334**	**301 693**

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

K 31. prosinci 2024 nejsou zastaveny žádné nemovitosti. Tržní hodnota nemovitostí, které byly zastaveny ve prospěch věřitelů k 31. prosinci 2023, činila celkově 0 tis. Kč.

14. Majetek určený k prodeji

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

Tis. Kč	2024	2023
Stav k 1. lednu	**171 580**	**249 301**
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	0	-53 446
Úbytky	-7 355	-24 276
Stav k 31. prosinci	**164 225**	**171 579**

15. Investice do společností

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2023	2024	2023	Změny v investici	Přecenění	2024
Plzeňský golf park, a.s.	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	9,988 %	9,988 %	5 430	0	363	5 793
Celkem					**5 430**	**0**	**363**	**5 793**

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

16. Daňové pohledávky

K 31. prosinci 2024 je záloha na daň z příjmu ve výši 3 783 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 1 023 tis. Kč vykázána jako daňová pohledávka ve výši 2 759 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 je záloha na daň z příjmu ve výši 1 774 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 6 326 tis. Kč vykázána jako daňový závazek ve výši 4 552 tis. Kč.

17. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z obchodních vztahů	23 087	20 860
Jiné pohledávky	3	100 762
Dohadné účty aktivní	5 309	6 509
Zaplacené zálohy	482	713
Náklady příštích období	67	7
Celkem	**28 948**	**128 851**
Krátkodobé	28 948	128 851
Dlouhodobé	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	**28 948**	**128 851**

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

18. Peníze a peněžní ekvivalenty

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty u bank	7 953	29 148
Termínovaný vklad	45 000	10 000
Celkem	**52 953**	**39 148**

19. Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající k investičním akciím

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

Fond dále vydává investiční akcie, a to k investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře.

Počáteční stav investičních akcií k 1. 1. 2024 byl 5 170 ks akcií v zaknihované podobě. V roce 2024 došlo ke zpětnému odkupu 1 495 ks akcií. Stav k 31. 12. 2024 je 3 675 ks.

Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál (Kč)	562 417 669	589 673 477
Počet vydaných investičních akcií (ks)	3 675	5 170
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	400	400
Fondový kapitál investiční části (Kč)	318 659 421	345 915 229
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč):	243 758 248	243 758 248
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	86 710,0466	66 908,1679
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (Kč):	609 395,6208	609 395,6208

Zisk na akcii

V Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zisk na neinvestiční akcii (Kč)	0	0
Zisk na investiční akcii (Kč)	19 794	21 912

20. Daňové závazky, splatné a odložené

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
DPH	484	-214
Daňové pohledávky – zálohy na DPPO	0	-1 774
Rezerva na daň z příjmů	0	6 326
Odložený daňový závazek	22 014	19 535
Celkem	**22 498**	**23 873**

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Odložený daňový závazek z majetku	3 494	3 393
Odložený daňový závazek z přecenění	18 520	16 142
Celkem	**22 014**	**19 535**

21. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky z obchodních vztahů	2 593	1 355
Ostatní závazky	3	219
Přijaté zálohy	6 098	7 199
Dohadné účty pasivní	1 069	1 000
Výnosy příštích období	20 334	23 380
Celkem	**30 097**	**33 153**
Dlouhodobé	2 427	2 370
Krátkodobé	27 670	30 783
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	**30 097**	**33 153**

22. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

		31. 12. 2024		2024
Tis. Kč	**Pohledávky**	**Závazky**	**Výnosy**	**Náklady**
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	6	1 810	413	15 318
Celkem	**6**	**1 810**	**413**	**15 318**

		31. 12. 2023		2023
Tis. Kč	**Pohledávky**	**Závazky**	**Výnosy**	**Náklady**
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	351	624	187	15 078
Celkem	**351**	**624**	**187**	**15 078**

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

23. Finanční nástroje – řízení rizik

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

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

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

Tržní riziko

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Investiční majetek	58,59 %	46,65 %
Investice do společností	0,94 %	0,84 %
Majetek určený k prodeji	26,70 %	26,53 %
Celkem	**86,23 %**	**74,02 %**

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

S ohledem na možnost Fondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Fond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Fondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

V závěru roku 2023 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 6,75 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2024 došlo ke snížení této úrokové sazby o 200 bazických bodů a její výše tak poklesla na

úroveň 4,75 %. K poslednímu snížení úrokové 2T repo sazby došlo v listopadu 2024, přičemž její aktuální výše je 4,00 %. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2024					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	52 953	-	-	-	52 953
Celkem	**52 953**	**-**	**-**	**-**	**52 953**
Přijaté úvěry a zápůjčky	-	-	-	-	-
Celkem	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Gap	**52 953**	**-**	**-**	**-**	**52 953**
K 31. prosinci 2023					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	39 148	-	-	-	39 148
Celkem	**39 148**	**-**	**-**	**-**	**39 148**
Přijaté úvěry a zápůjčky	-	-	-	-	-
Celkem	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Gap	**39 148**	**-**	**-**	**-**	**39 148**

Měnové riziko

Aktiva Fondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Fond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Fond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Fondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Fondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Fondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Fondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Úvěrové riziko

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

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

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

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

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

Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2024	Bez ratingu	Celkem
Majetek určený k prodeji	164 225	164 225
Investice do společností	5 793	5 793
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	28 881	28 881
Peníze a peněžní ekvivalenty	52 953	52 953
Celkem	**251 852**	**251 852**

Rating k 31. 12. 2023	Bez ratingu	Celkem
Majetek určený k prodeji	171 579	171 579
Investice do společností	5 430	5 430
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	128 843	128 843
Peníze a peněžní ekvivalenty	39 148	39 148
Celkem	**345 000**	**345 000**

Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Fond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Fondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Fond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Fondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Fondu. Současně sleduje Fond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran. Fond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Fondu dostát svým splatným závazkům.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

Tis. Kč	**Do 3 měs.**	**Od 3 měs. do 1 roku**	**Od 1 roku do 5 let**	**Nad 5 let**	**Bez specifik.**	**Celkem**
K 31. prosinci 2024						
Investiční majetek	-	-	-	-	360 334	**360 334**
Investice do společností	-	-	-	-	5 793	**5 793**
Majetek určený k prodeji	-	-	-	-	164 225	**164 225**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	28 881	-	-	-	-	**28 881**
Daňové pohledávky	-	2 759	-	-	-	**2 759**
Časové rozlišení aktiv	67	-	-	-	-	**67**
Peníze a peněžní ekvivalenty	52 953	-	-	-	-	**52 953**
Celkem	**81 901**	**2 759**	**-**	**-**	**530 352**	**615 012**
Obchodní a ostatní závazky	7 336	-	-	-	-	**7 336**
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 427	-	**2 427**
Odložený daňový závazek					22 014	**22 014**
Časové rozlišení pasiv	20 334	-	-	-	-	**20 334**
Daňové závazky	484	-	-	-	-	**484**
Vlastní kapitál	-	-	-	-	243 758	**243 758**
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	318 659	**318 659**
Celkem	**28 154**	**-**	**-**	**2 427**	**584 431**	**615 012**
Gap	**53 747**	**2 759**	**-**	**-2 427**	**-54 079**	**-**
					-	**-**
Kumulativní gap	**53 747**	**56 506**	**56 506**	**54 079**	**-**	**-**
Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem

			do 5 let			
K 31. prosinci 2022						
Investiční majetek	-	-	-	-	226 417	**226 417**
Investice do společností	-	-	-	-	11 610	**11 610**
Majetek určený k prodeji	-	-	-	-	249 301	**249 301**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	10 575	-	-	-	-	**10 575**
Časové rozlišení aktiv	70	-	-	-	-	**70**
Peníze a peněžní ekvivalenty	54 526	-	-	-	-	**54 526**
Celkem	**65 171**	**-**	**-**	**-**	**487 328**	**552 499**
Úvěry a zápůjčky	116	-	3 271	-	-	**3 387**
Obchodní a ostatní závazky	9 621	-	-	-	-	**9 621**
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	-	2 385	-	**2 385**
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	20 442	**20 442**
Časové rozlišení pasiv	2 288	-	-	-	-	**2 288**
Daňové závazky	642	-	-	-	-	**642**
Vlastní kapitál	-	-	-	-	243 758	**243 758**
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	269 976	**269 976**
Celkem	**12 667**	**-**	**3 271**	**2 385**	**534 176**	**552 499**
Gap	**52 504**	**-**	**-3 271**	**-2 385**	**-46 848**	-
Kumulativní gap	**52 504**	**52 504**	**49 233**	**46 848**	**0**	-

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

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

Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezováním dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na

celkovou úroveň inflace. Válečný konflikt přetrvával i v roce 2023, na trhu paliv a energií však docházelo ke stabilizaci cen. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna tímto konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může i nadále docházet k nárůstu provozních nákladů.

Riziko udržitenosti

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální či sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Za enviromentální riziko je považováno riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku a riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti. V oblasti sociálního rizika se pak jedná o riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv a riziko korupce a úplatkářství. Za rizika řízení a správy jsou považována rizika corporate governance, rizika nedostatečného řízení rizik a rizika nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu. Rizika udržitelnosti jsou řízena s přihlédnutím ke specifickým třídám aktiv v portfoliu Fondu a investiční strategie Fondu.

24. Klasifikace finančních nástrojů

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

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

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

25. Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na

úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

Hierarchie reálné hodnoty

Tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2024				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	360 334	**360 334**
Investice do společností	-	-	5 793	**5 793**
Majetek určený k prodeji	-	-	164 225	**164 225**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	28 881	**28 881**
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	52 953	-	**52 953**
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	2 427	**2 427**
Obchodní a ostatní závazky	-	-	7 336	**7 336**
Celkem	**-**	**52 953**	**568 996**	**621 949**

Tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2023				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	301 693	**301 693**
Investice do společností	-	-	5 430	**5 430**
Majetek určený k prodeji	-	-	171 579	**171 579**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	128 843	**128 843**
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	39 148	-	**39 148**
Zápůjčky a úvěry	-	-	-	**-**
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	2 370	**2 370**
Obchodní a ostatní závazky	-	-	7 404	**7 404**
Celkem	**-**	**39 148**	**617 319**	**656 466**

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 oceňovány reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici

těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,
- odhadce vlastnící živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů.

Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnosti je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

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

Krátkodobé pohledávky a závazky

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

Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

V roce 2024 a 2023 neproběhly žádné přesuny mezi jednotlivými úrovněmi aktiv oceňovanými reálnou hodnotou.

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

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Investiční majetek	Výnosové ocenění na základě kapitalizovaných výnosů je stanovené stabilizovaného výnosu a kapitalizační míry. Metoda byla použita pro ocenění staveb/budov.	nájemné Kč/rok Očekávaný růst tržního nájemného Výpadky z nájmu Míra obsazenosti Úlevy z nájemného Diskontní míra Kapitalizační míra (yield) Kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: Nájemné bude vyšší Očekávaný růst nájemného bude vyšší Období výpadku z nájmů a úlevy z nájemného budou kratší Míra obsazenosti bude vyšší Diskontní míra bude nižší Kapitalizační míra (yield) bude nižší
	Metoda srovnávací představuje vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí (z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Metoda byla použita pro ocenění pozemků.	- cena za m2 hlavní pozemky a budovy. - cena za m2 ostatní provozní pozemky a budovy. - Hodnota pozemků je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m2, přičemž ceny pozemků se odvíjí dle situace na realitním trhu a trhu souvisejících služeb.	Cena za m2 bude vyšší Cena za m2 bude vyšší
Majetková účast (Investice do společnosti)	Majetkové ocenění na principu reálných hodnot	Reálné hodnoty majetku, které jsou zjištěny samostatně pro jednotlivé jeho části	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: - cena za m2 bude vyšší - reálné hodnoty aktiv použitých při srovnání budou vyšší

26. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Válečné konflikty

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 také ozbrojený konflikt na blízkém východě.

Ostatní

V roce 2024 i nadále docházelo k poklesu úrokových sazeb, konkrétně v tomto roce došlo k poklesu dvoutýdenní repo sazby o 275 bazických bodů a aktuální 2T repo sazba se tak pohybuje na úrovni 4,00 %. Průměrná roční inflace v roce 2024 činila 2,4 % a dochází tak k přiblížení se inflačnímu cíli České národní banky.

Hrubý domácí produkt České republiky se nachází ve stadiu pozvolného zvyšování hospodářského růstu, kdy průměrné meziroční HDP za první tři kvartály letošního roku rostly v prvním kvartálu o 0,2 %, v druhém o 0,6 % a ve třetím o 1,3 %.

Na akciovém trhu převládala pozitivní nálada, kdy např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 25 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 8 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy se aktuálně nachází v prostředí stabilizování inflace a pozvolně klesajících úrokových sazeb.

27. Významné události po datu účetní závěrky

V roce 2025 je v České republice očekáváno pozvolné oživování tuzemské ekonomiky, mírné zrychlení růstu hrubého domácího produktu, pokračování snižování inflace směrem k inflačnímu cíli a pozvolný pokles úrokových sazeb. V porovnání s ostatními zeměmi EU bude v české ekonomice docházet spíše k pomalejšímu oživování, kdy hlavními faktory jsou kombinace energetické náročnosti českého průmyslu a přetrvávajících vyšších cen energii, dále přetrvávající propad reálných mezd a s tím související slabší spotřeba domácností. Výzvou pro českou ekonomiku bude snížení byrokracie v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí a obecně celé infrastruktury. V příštích letech bude docházet k velkým změnám na poli energetiky, elektromobility, a rychlost patří mezi důležité proměnné této transformace.

Z globálního hlediska může docházet v souvislosti s výsledkem voleb ve Spojených státech amerických k zavádění cel a k celkově vyššímu důrazu na politiku protekcionismu. Za jedno z přetrvávajících rizik lze i nadále považovat geopolitickou situaci ve východní Evropě a sní spojené výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod.

V Praze dne 30. 4. 2025

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

Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

1. Finanční výkazy neinvestiční části Fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2024

Aktiva

Tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Dlouhodobá aktiva	**243 744**	**243 744**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	243 744	243 744
Krátkodobá aktiva	**14**	**14**
Pohledávky z ostatních vztahů a ostatní aktiva	18	17
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-4	-3
Aktiva celkem	**243 758**	**243 758**

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál	**243 758**	**243 758**
Základní kapitál	4 000	4 000
Výsledek hospodaření běžného období	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	239 758	239 758
Vlastní kapitál a závazky celkem	**243 758**	**243 758**

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2024

Tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2024	Od 1. 1. do 31. 12. 2023
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční náklady	-	-
Finanční výsledek hospodaření	-	-
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	-

Položka Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva ve výši 243 744 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 243 744 tis. Kč) představuje zápůjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato zápůjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato zápůjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

2. Finanční výkazy investiční části Fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2024

Aktiva

Tis. Kč	*31. 12. 2024*	*31. 12. 2023*
Dlouhodobá aktiva	**366 127**	**307 123**
Investiční majetek	360 334	301 693
Investice do společností	5 793	5 430
Krátkodobá aktiva	**248 889**	**339 580**
Majetek určený k prodeji	164 225	171 579
Daňové pohledávky	2 759	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	28 881	128 844
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	52 957	39 150
Časové rozlišení aktiv	67	7
Aktiva celkem	**615 016**	**646 703**

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	*31. 12. 2024*	*31. 12. 2023*
Vlastní kapitál celkem	-	-
Ostatní dlouhodobé závazky	246 171	246 114
Odložený daňový závazek	22 014	19 535
Dlouhodobé závazky	**268 185**	**265 649**
Daňové závazky	484	4 338
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	7 354	7 421
Časové rozlišení pasiv	20 334	23 380
Krátkodobé závazky	**28 172**	**35 139**
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	**318 659**	**345 915**
Vlastní kapitál a závazky celkem	**615 016**	**646 703**

Výkaz úplného výsledku hospodaření

Tis. Kč	*Za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024*	*Za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023*
Výnosy z investičního majetku	93 068	145 488
Výnosy z podílů	363	-6 181
Správní náklady	-20 012	-23 991
Čistý provozní výsledek hospodaření	**73 419**	**115 316**
Ostatní provozní výnosy	4 162	5 511
Ostatní provozní náklady	-4 146	-3 138
Provozní výsledek hospodaření	**73 435**	**117 689**
Finanční výnosy	2 863	1 451
Finanční náklady	-52	-436
Finanční výsledek hospodaření	**2 811**	**1 015**
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	**76 246**	**118 704**
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 023	-6 326
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-2 479	908
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	**72 744**	**113 286**
Ostatní úplný výsledek hospodaření	**-**	**-**
Celkový úplný výsledek hospodaření	**72 744**	**113 286**

Zpráva auditora

AUDIT ONE s.r.o.

Zpráva nezávislého auditora

o ověření
účetní závěrky

k 31. prosinci 2024

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

Praha, duben 2025

AUDIT ONE s.r.o.

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 17610
IČO:	241 75 013
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. leden 2024 až 31. prosinec 2024
Příjemce zprávy:	Investoři

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	604
Sídlo:	Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	info@auditone.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	1959

Zpráva nezávislého auditora

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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „účetní jednotka" nebo „investiční fond") sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2024, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2024, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu	Způsob řešení
Ocenění dlouhodobých aktiv	
Hodnota investičního majetku a majetku určeného k prodeji účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky významnou část bilanční sumy. Podle požadavků platné legislativy přeceňuje účetní jednotka tato aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu. Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění těchto aktiv a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nadhodnocení hodnoty aktiv). Informace o přecenění majetku na reálnou hodnotu je uvedena v bodě 3 přílohy účetní závěrky.	Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění těchto položek aktiv. V rámci našich testů jsme ověřili, že použitá metodika ocenění je metodicky správná a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu těchto aktiv účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.
Výnosy z pronájmů	
Významnou část výnosů vytváří účetní jednotka z pronájmu nebytových prostor. Informace o výnosech z pronájmu jsou uvedeny v bodě 5 přílohy účetní závěrky.	Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly zejména měsíční analýzu inkasovaného nájemného, testování vzorku výnosů dle smluv s nájemci a ověření úhrad.
Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií	
Účetní jednotka pátým rokem sestavuje účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.	Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, vlastního kapitálu, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v Komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost vedení účetní jednotky, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko

neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 13. 6. 2024 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme čtvrtým rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit účetní jednotky, kterou jsme dne 30. 4. 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

Odpovědnost představenstva

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

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

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

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2024 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30. dubna 2025

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604