

Pololetní finanční zpráva

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

za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025



OBSAH

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu	5
Číselné údaje	15
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2025	16

Pro účely pololetní 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
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 75 013, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17610
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní finanční zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele-ESMA/2015/1415cs

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 24. 9. 2025

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

AMISTA investiční společnost, a.s.

člen představenstva

Ing. Petr Janoušek

pověřený zmocněnec

Údaje o Fondu

1. PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Štětкова 1638/18, Praha 4 140 00
IČO:	241 75 013
DIČ:	CZ24175013
LEI:	315700FRYJX1UQ7RBA98
Internetová adresa:	https://www.amista.cz/povinne-informace/focusinvest
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	Obchodního rejstříku dne 24. 10. 2011, vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17610
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	4 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IČO	64948242, se sídlem: Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, PSČ 140 92
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s.
IČO	27437558 se sídlem: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 (dále také "AMISTA IS")
(dále také „Fond“)	

2. CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení Pololetní finanční zprávy není stanovena 609 395,6208 Kč (poslední známá hodnota k datu 31. 12. 2024)
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	400 ks

Investiční akcie

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení Pololetní finanční zprávy není stanovována 86 710,0466 Kč (poslední známá hodnota k 31. 1. 2024)
Druh:	na jméno
Forma:	kusové akcie na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	2 520 ks
ISIN:	CZ0008041886
Název emise:	FOCUS IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 4. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH FONDU

Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, respektive jiných forem účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond je investiční jednotkou dle IFRS 10.

K 30. 6. 2025 Fond investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina	Hostinská činnost, pronájem nemovitostí, bytů, nebytových prostor, prodej lihu, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	9,99 %

Sídlo: Horomyslická 1, Nová Huť, 330 02 Dýšina

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv: 9,99 %

Statutární orgán – Představenstvo

Předseda **Luděk Ketlyčka** (od 19. 12. 2018)
dat. nar. 19. 2. 1975
bytem: Na Husinci 1150, Nové Město, 337 01 Rokycany

člen **Michal Biman** (od 26. 1. 2016)

dat. nar. 10. 3. 1971

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

člen **Eva Hlaváčková** (od 1. 1. 2020)

dat. nar. 12. 12. 1968

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

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

4. ČINNOSTI FONDU

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. výstupních strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

V prvním pololetí roku 2025 Fond pokračoval ve své činnosti v intencích předchozích období.

Přes významné propady celkové národní i evropské ekonomiky způsobené válečným stavem na Ukrajině a s tím spojené inflace a strmého nárůstu cen energií, v prvním pololetí roku 2025 Fond nezaznamenal žádné zásadní dopady těchto vlivů na svoje hospodaření.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy a zároveň realizuje odprodeje nepotřebného majetku s minimálním nebo žádným provozním výnosem.

VYJÁDŘENÍ K MOŽNÝM RIZIKŮM SOUVISEJÍCÍM S VÁLKOU NA UKRAJINĚ

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

Současný přímý nebo nepřímý dopad ruské invaze na Ukrajinu neměl vliv na podnikání Fondu. Fond neočekává že by dopady konfliktu měly vliv na finanční pozici, výkonnost, peněžní toky, likviditu, na dodavatelské řetězce, na personální vybavení nebo kybernetickou bezpečnost Fondu. Fond není závislý na komoditách dodávaných z dotčených trhů. Fond na základě výše uvedeného nepřistoupil k aktualizaci řízení rizik.

Vzhledem k dlouhodobým pronájmům nemovitostí ovládaným Fondem a stabilním partnerům obchodujícími s ovládanou společností se Fond neobává dopadů tohoto rusko-ukrajinského konfliktu.

5. HOSPODAŘENÍ FONDU

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

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

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 167 tis. Kč. Ve srovnatelném období Fond dosáhl zisku 3 730 tis. Kč.

Celkový výsledek hospodaření významněji ovlivnilo snížení finančních výnosů o 1 413 tis. Kč (tj. o 77,3 %) a také daň z příjmů za běžnou činnost – splatná ve výši 3 425 tis. Kč. Dále došlo ke zvýšení ostatních provozních nákladů o 434 tis. Kč (tj. o 57,64 %). Výnosy z investičního majetku vzrostly o 1 558 tis. Kč (tj. o 10,64 %).

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Fondu.

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

Výnosy investiční části Fondu z 97,5 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu a prodeje dlouhodobého majetku. Oproti minulému období tyto výnosy vzrostly o 1 558 tis. Kč (tj. o 10,64 %).

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období ve výši 12 914 tis. Kč a během sledovaného období mírně klesly o 347 tis. Kč (tj. o 2,76 %).

Majetek

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2025 mírně poklesla o 123 tis. Kč (tj. o 0,02 %). Investiční majetek se během sledovaného období snížil o 40 588 tis. Kč (tj. o 11,26 %).

Na konci pololetí tvoří 52,94 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku mírně snížil (o 6,59 %). Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období zvýšila o 40 465 tis. Kč (tj. o 16,26 %), a to z důvodu zvýšení majetku určenému k prodeji o 42 801 tis. Kč (tj. o 26,06 %). Dále se zvýšil stav u krátkodobých aktiv u pohledávek z obchodních vztahů o 33 947 tis. Kč (tj. o 117,54 %) a také došlo ke zvýšení stavu u časového rozlišení o 29 tis. Kč (tj. o 43,87 %). Naopak došlo ke snížení stavu u daňové pohledávky o 134 tis. Kč (tj. o 4,86 %).

Největší podíl na investičních aktivech tvoří:

Fond drží ve svém portfoliu investiční majetek ve výši 526 771 tis. Kč (z toho majetek ve výši 207 026 tis. Kč byl vyčleněn/určen k prodeji). Tento majetek tvoří především nemovitý majetek z oblasti Plzně a Rokycan určený pro investiční příležitosti. Konkrétními katastrálními územími, kde se tento majetek nachází jsou: Butov, Dýšina, Ejpovice, Klabava, Klatovy, Kyšice, Líně, Lišice u Dolní Lukavice, Neuměř, Plzeň, Podolí, Robčice u Štěnovic, Rokycany, Sedlec u Starého Plzeňce, Skvrňany, Valcha a Vejprnice. Druhým

nejvýznamnějším majetkem v držení Fondu je majetková účast (investice do společnosti) ve společnosti Plzeňský Golf Park, a.s. v hodnotě 5 793 tis. Kč.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou také zůstatky na bankovních účtech v celkové hodnotě 16 775 tis. Kč.

K pohledávkám ve výši 62 828 tis. Kč Fond uvádí informaci, že se jedná o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv, žádná z pohledávek nepřekračuje svou hodnotou sama o sobě hodnotu 1 % celkových aktiv. Jedná se o pohledávky plynoucí převážně z pronájmů kancelářských prostor, nebytových prostor, parkovacích stání a za poskytnutí služeb.

Informace k investici do společnosti:

Majetkové účasti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
30. 6. 2025			
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	9,99 %

Majetková účast byla pořízena v roce 2016 a její hodnota byla k 30. 6. 2025 ve výši 5 793 tis. Kč.

Majetek neinvestiční části Fondu tvoří krátkodobá aktiva ve výši 14 tis. Kč a pohledávka za investiční částí (dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva) ve výši 243 744 tis. Kč, kdy v celkových výkazech Fondu je tato položka vzájemně započtena.

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 243 758 tis. Kč. Tato část se oproti srovnávacímu období za sledované období nezměnila a z fondového kapitálu investiční části (čistá aktiva připadající k investičním akciím), na který připadá hodnota ve výši 318 827 tis. Kč.

Na změně, tj. mírnému nárůstu fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí zejména výsledek hospodaření předchozího roku a odkup 1 155 ks investičních akcií Fondu, ke kterému došlo v průběhu první poloviny roku 2025. Hodnota odkupu činila 100 010 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo k emisi investičních akcií, výplatě dividend a také Fondu nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

Cizí zdroje mimo čistá aktiva, která připadají k investičním akciím, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky oproti srovnávacímu období klesly o 244 tis. Kč především v důsledku snížení hodnoty ostatních dlouhodobých závazků.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, se snížily oproti srovnávacímu období o 47 tis. Kč. Ke snížení došlo převážně u daňových závazků o 483 tis. Kč (tj. o 99,8 %) a u časového rozlišení pasiv o 139 tis. Kč (tj. 0,68 %). Naopak ke zvýšení hodnoty o 575 tis. Kč došlo u závazků z obchodních vztahů (tj. o 7,82 %).

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V následujícím pololetí je záměrem Fondu využít potenciální příležitosti k nákupu nemovitostí v příznivých cenách a dále investovat do již držených nemovitostních s cílem zvýšení jejich atraktivity na nájemním trhu a dosažení tak vyšších výnosů. Souběžně také Fond vyhledává potenciální zájemce o odkoupení majetku fondu zejména u nemovitostí s aktuálně nulovým výnosem.

Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici.

Riziko tržní

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

Vzhledem k tomu, že portfolio Fondu je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Fond tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

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

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

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

Riziko z vypořádání

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

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

Riziko úvěrové

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

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

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

Riziko stavebních vad

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

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

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

Ostatní rizika

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

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

7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Spřízněné strany Fondu

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

Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Štětкова 1638/18

Obec: Praha 4

PSČ: 140 00

IČO: 241 75 013

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

Ovládající osoba

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

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl na zákl. kapitálu (v %)
AP TRUST a.s.	267 73 180	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	65
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Dušní 924/2, 110 00 Praha 1, Staré Město	100
HT Property s.r.o.	290 19 001	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	100
NEUTRICS a.s.	254 35 795	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	100
TeeTime SE	242 36 381	Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4	52,5

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

- 47,5 % podíl na společnosti TeeTime SE, IČO: 24236381, se sídlem Vsetín Na novině 1053/28, Michle, Praha 4, PSČ 141 00
- 81 % podíl na společnosti SUNCORE ENERGY a.s., IČO: 28375106, se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00
- 100 % podíl na společnosti E – WALLET SERVICES SE, IČO: 04096657, se sídlem Štětкова 1638/18, Praha 4, PSČ 140 00
- 100 % podíl na společnosti RS Butov s.r.o., IČO: 06640915, se sídlem se sídlem Brojova 2113/16, Plzeň, PSČ 326 00
- Společnost TeeTime SE je ovládající osobou se 100 % obchodním podílem ve společnosti TeeTime Store, s.r.o., IČO: 04340680, se sídlem Štětкова 1638/18, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

	tis. Kč	30. 6. 2025	1. 1. - 30. 6. 2025	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	310	3 324	218	7 589
Plzeňský Golf Park, a.s.	-	-	9	-
Celkem	310	3 324	227	7 589

	tis. Kč	30. 6. 2024	1. 1. - 30. 6. 2024	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	700	6 976	179	7 595
Celkem	700	6 976	179	7 595

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

V uvedeném období nedošlo k žádným dalším skutečnostem ovlivňující hospodaření Fondu

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2025 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

- PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s., IČO: 263 36 588 (9,99 % podíl) je společností s podnikatelskou činností výroba, obchod a služby založená za účelem provozování golfového hřiště v okolí obce Dýšiny. Součástí areálu golfového hřiště jsou apartmány a restaurace pro hosty.

Číselné údaje

A. MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

INFORMACE O IAS

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. 12. 2024 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

- ▲ Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2024, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2024, a sestaveno dle IFRS,
- ▲ Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu, Přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2024.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2025

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

Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2025

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva		325 539	366 127
Investiční majetek	11	319 746	360 334
Investice do společností	12	5 793	5 793
Krátkodobá aktiva		289 350	248 885
Majetek určený k prodeji	13	207 026	164 225
Daňové pohledávky	14	2 625	2 759
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15	62 828	28 881
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	16 775	52 953
Časové rozlišení aktiv	15	96	67
Aktiva celkem		614 889	615 012

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	17	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
Ostatní dlouhodobé závazky	19	2 088	2 427
Odložený daňový závazek	18	22 109	22 014
Dlouhodobé závazky		24 197	24 441
Daňové závazky	18	1	484
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	19	7 911	7 336
Časové rozlišení pasiv	19	20 195	20 334
Krátkodobé závazky		28 107	28 154
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	17	318 827	318 659

Vlastní kapitál a závazky celkem	614 889	615 012
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii	87	87

Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	Od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
Výnosy z investičního majetku	5	16 206	14 648
Výnosy z investic do společností	6	-	-
Správní náklady	7	-11 726	-11 814
Čistý provozní výsledek hospodaření		4 480	2 834
Ostatní provozní náklady	8	-1 188	-753
Provozní výsledek hospodaření		3 292	2 081
Finanční výnosy	9	415	1 828
Finanční náklady	9	-19	-19
Finanční výsledek hospodaření		396	1 809
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		3 688	3 890
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	10	-3 425	0
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	10	-95	-160
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		168	3 730
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		0	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		168	3 730

Zkrácený mezitímní přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 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	0	239 758	243 758
Zisk/ztráta za období		-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu		-	-	-	-
Výplata podílů na zisku		-	-	-	-
Korekce		-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2024		4 000	0	239 758	243 758

Zkrácený mezitímní přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

	tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025		4 000	0	239 758	243 758
Zisk/ztráta za období		-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu		-	-	-	-
Výplata podílů na zisku		-	-	-	-
Korekce		-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2025		4 000	0	239 758	243 758

Zkrácený mezitímní přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

	tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2024		345 915
Zisk/ztráta za období		3 730
Odkup investičních akcií		-100 000
Zůstatek k 30. 6. 2024		249 645

Zkrácený mezitímní přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025

	tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2025		318 659
Zisk/ztráta za období		168
Zůstatek k 30. 6. 2025		318 827

Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	Od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		3 688	3 890
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty	11,12	0	0
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-	-
Zisk z prodeje investičního majetku	13	869	0
Zaokrouhlení			
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku (prodej)	11	40 588	25 936
Změna stavu investičního majetku (prodej)	13	-43 670	-26 134
Změna stavu ostatních aktiv		-37 402	105 137

Změna stavu krátkodobých finančních závazků		576	2 060
Změna stavu ostatních závazků		-623	-6 794
Zaplacená daň z příjmů	14	134	-682
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-35 840	103 413
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	19	-338	10
Zisk z pokračujících činností po zdanění		0	-100 000
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-338	-99 990
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	16	-36 178	3 423
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	16	52 953	39 148
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.	16	16 775	42 571

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

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

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

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

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

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

Štětkova 1638/18, Nusle

140 00 Praha 4

Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 4 000 000 Kč je tvořen 400 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 30. červnu 2023 splacen v plné výši.

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Petr Šikoš

Identifikační číslo

241 75 013

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2025

Statutární orgán – představenstvo

Členové představenstva:

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

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

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

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

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

Portfolio manažer:	Ing. Robert Mocek
Portfolio manažer:	Radim Vitner
Portfolio manažer:	Ing. Radomíra Crkvová
Portfolio manažer:	Ing. Ivana Lacová

Depozitář fondu

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

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

2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Východiska sestavování účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2024 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2025 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2025. Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány ve zkrácené mezitímní účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2025. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2024 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2024.

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

(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

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

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

(g) Rozpoznání výnosů

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

(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

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

(i) Investice do společností

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

Jestliže Fond drží přímo či nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) 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 dceřiných podniků) 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 přidělech ze zisku;
- významné transakce mezi účetní jednotkou a jednotkou, do níž bylo investováno;
- vzájemná výměna manažerského personálu nebo
- poskytování stěžejních technických informací.

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

(j) Určení reálné hodnoty

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

(k) Výnosové a nákladové úroky

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

(l) Výnosy z dividend

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

(m) Finanční nástroje a jejich oceňování

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

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně 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.

iii. Ostatní investice – pohledávky

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

iv. Ostatní finanční závazky

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

v. Úročené závazky

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

vi. Finanční deriváty

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

vii. Zápočet finančních aktiv a závazků

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

viii. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky 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 zaplacená 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 rozdily 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 sniží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci daně odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci daně odložené daňové pohledávky.

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

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

(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 1.1.2025 – dopad vydaných standardů a Interpretací:

Standard a změny		Účinnost
Novela IFRS 16	Dopady změn směnných kurzů cizích měn	1. 1. 2025

(t) Nové standardy zatím neúčinné k 30. červnu 2025 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Fond)

Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud neúčinné nebo nepřijaté EU K datu schválení účetní závěrky:

- IFRS 18: Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, přičemž beze změny přejímá řadu požadavků standardu IAS 1 a doplňuje je o nové požadavky), účinné od 1. 1. 2027.
- IFRS 19: Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (umožňuje způsobilému dceřinému podniku při aplikaci účetních standardů IFRS zveřejňovat informace v účetní závěrce v omezeném rozsahu), účinné od 1. 1. 2027.
- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje – zveřejnění (Smlouvy týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů), účinné od 1. 1. 2026.
- Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem, datum účinnosti nebylo stanoveno • Roční zdokonalení účetních standardů IFRS: úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7, účinné od 1. 1. 2026.

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

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

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

Významné předpoklady a odhady

i. Reálná hodnota investičního majetku

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

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

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

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2025 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2025. Přijetí těchto standardů nemělo žádný významný dopad na zkrácenou mezitímní účetní závěrku Fondu. Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

	tis. Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Tržby z prodeje služeb		15 364	14 675
Výnosy z prodeje majetku		5 366	107
Zůstatková cena majetku		-4 497	-107
Přecenění investičního majetku		-27	-27
Celkem		16 206	14 648

6. VÝNOSY Z INVESTIC DO SPOLEČNOSTÍ

	tis. Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Přecenění investic do společností		-	-
Celkem		-	-

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

	tis. Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Nájemné		261	260
Poradenské služby		370	273
Opravy a údržba		163	417
Správa nemovitostí – mandátní smlouva		7 200	7 200
Náklady na depozitáře		309	318
Náklady na obhospodařování		210	210
Náklady na administraci		486	417
Ostatní náklady		2 727	2 719
Celkem		11 726	11 814

Položka Ostatní náklady je tvořena především náklady na ověřování dokumentace, konzultace, poplatek za služby, poštovné, ostrahu a odvoz odpadu v úhrnu 2 727 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 2 719 tis. Kč).

Odměny klíčového managementu

Správní náklady zahrnují odměny statutárnímu orgánu ve výši 486 tis. Kč za administraci fondu a 210 tis. Kč za výkon funkce (k 30. 6. 2024: 417 tis. Kč za administraci fondu a 210 tis. Kč za výkon funkce).

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

	tis. Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Daně a poplatky		926	557
Odpisy pohledávek		0	0
Ostatní provozní náklady		262	196
Celkem		1 188	753

9. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Finanční výnosy k 30. 6. 2025 zahrnují úroky od bankovních institucí ve výši 410 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 1 625 tis. Kč) a kurzové zisky ve výši 5 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 203 tis. Kč a kurz). Finanční náklady k 30. 6. 2025 obsahují ostatní finanční náklady ve výši 17 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 19 tis. Kč), které zahrnují zejména bankovní poplatky a zaokrouhlovací rozdíly. Celková hodnota finančních nákladů činí 19 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 19 tis. Kč).

10. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle

účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“) a změny hodnoty odložené daně z titulu přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků.

11. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Stav k 1. lednu	360 334	301 693
Přirůstky	6 737	371
Úbytky	-27	0
Dopad změn reálné hodnoty	0	58 270
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	-47 298	0
Stav k 30. červnu	319 746	360 334

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

K 30. červnu 2025 nejsou zastaveny žádné nemovitosti (k 31.12.2024 nebyly zastaveny žádné nemovitosti).

12. INVESTICE DO SPOLEČNOSTÍ

Majetkov á účast	Oblast působení	Země působ ení	Vlastní kapitál		Investice			
			30.6.2025	31.12.2024	30.6.2025	Změny	Přecenění	31.12.2024
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	ČR	9,99 %	9,99 %	5 793	-	-	5 793
Celkem					5 793	-	-	5 793

13. MAJETEK URČENÝ K PRODEJI

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

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Stav k 1. lednu	164 225	171 580
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	47 298	0
Úbytky	-4 497	-7 355
Stav k 30. červnu	207 026	164 225

14. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

K 30. červnu 2025 je záloha na daň z příjmu ve výši 2 648 tis. Kč ponížena o rezervu ve výši 150 tis. Kč a vykázána jako daňová pohledávka ve výši 2 497 tis. Kč (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). Pohledávky z titulu DPH jsou k 30. červnu 2025 ve výši 128 tis. Kč (k 31. prosinci 2024 závazek ve výši 484 tis. Kč).

15. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z obchodních vztahů	60 090	23 087
Jiné pohledávky	3	3
Dohadné účty aktivní	2 372	5 309
Náklady příštích období	363	482
Zaplacené zálohy	96	67
Celkem	62 924	28 948
<i>Krátkodobé</i>	62 924	28 948
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	62 924	28 948

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

16. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

	tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty u bank		16 775	7 953
Terminovaný vklad		0	45 000
Celkem		16 775	52 953

17. 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. K datu 30. června 2025 nedošlo k žádné změně. 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. 2025 byl 3 675 ks akcií v zaknihované podobě. V květnu 2025 došlo ke zpětnému odkupu 1 155 ks akcií. Konečný počet investičních akcií k 30. 6. 2025 činí 2 520 ks.

Fondový kapitál

	V Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Fondový kapitál (Kč)		562 585 014	562 417 669
Počet vydaných investičních akcií (ks)		2 520	3 675
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)		400	400
Fondový kapitál investiční části (Kč)		318 826 766	318 659 421
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč):		243 758 248	243 758 248
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)*:		126 518,5580	86 710,0466
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (Kč)*:		609 395,6208	609 395,6208

**Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (fondový kapitál na investiční akcii) byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2025, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.*

Zisk na akcii

	V Kč	30. 6. 2025	30. 6. 2024
Zisk na neinvestiční akcii (Kč)		0	0
Zisk na investiční akcii (Kč)		66,4066	1 015,0204

18. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

	tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Daně a poplatky		1	484
Daňové pohledávky – zálohy na DPPO		0	0
Rezerva na daň z příjmu		0	0
Odložený daňový závazek		22 109	22 014
Celkem		22 110	22 498

	tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Odložený daňový závazek z majetku		3 825	3 494
Odložený daňový závazek z přecenění		18 284	18 520
Celkem		22 109	22 014

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

19. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

	tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Závazky z obchodních vztahů		5 011	2 593
Ostatní závazky		2	3
Přijaté zálohy		4 484	6 098
Dohadné účty pasivní		502	1 069
Výnosy příštích období		20 195	20 334
Celkem		30 194	30 097
Dlouhodobé		2 088	2 427
Krátkodobé		28 106	27 670
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky		30 194	30 097

Výnosy příštích období zahrnují mimořádné výnosy z úplaty za právo stavby (FVE Sulkov), rozložené do let 2023-2055.

20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

	tis. Kč	30. 6. 2025	1. 1. - 30. 6. 2025
	Pohledávky	Závazky	Výnosy Náklady
Spřízněná osoba			
AP TRUST, a.s.	310	3 324	218 7 589
Plzeňský Golf Park, a.s.	-	-	9 -
Celkem	310	3 324	227 7 589

	tis. Kč	30. 6. 2024	1. 1. - 30. 6. 2024
	Pohledávky	Závazky	Výnosy Náklady
Spřízněná osoba			
AP TRUST, a.s.	700	6 976	179 7 595
Celkem	700	6 976	179 7 595

21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika zejména v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

(a) 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.

(b) Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

Podíl na celkové hodnotě aktiv		
30. 6. 2025		
Investiční majetek	52,00 %	Investiční majetek
Investice do společností	0,94 %	Investice do společností
Majetek určený k prodeji	33,67 %	Majetek určený k prodeji
Celkem	86,61 %	Celkem

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.

© 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.

(d) 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 2024 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 4,00 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2025 došlo ke snížení této úrokové sazby o 50 bazických bodů a její výše tak poklesla na úroveň 3,50 %. K poslednímu snížení úrokové 2T repo sazby došlo v květnu 2025. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

(e) 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.

(f) 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.

(g) Politické riziko

Od konce února 2022 dochází v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace, přičemž tento válečný konflikt i nadále přetrvává. Dále je také již od podzimu roku 2023 veden ozbrojený konflikt na blízkém východě. Podfond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna těmito konflikty.

(h) Riziko udržitelnosti

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 environmentální 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.

22. 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 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.

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.

23. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

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 zjištělé. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělá. 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 častějším. 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 - Očekávaný růst tržního nájemného - Výpadky z nájmu - Míra obsazenosti - Úlevy z nájemného - Diskontní míra - Kapitalizační míra (yield) 7,3 – 9,25 % - 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 nájmu 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 2 090 – 12 700,- Kč - - cena za m2 ostatní provozní pozemky a budovy 10 – 5 000,- Kč - Hodnota pozemků je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m2, přičemž ceny pozemků se odvíjí dle situace na realitním trhu a trhu souvisejících služeb.	- 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

24. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by měly významný vliv na účetní závěrku.

V Praze dne 24. 9. 2025

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

PŘÍLOHA – ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční části fondu

Zkrácený mezitímní Výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2025

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
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	18
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-4	-4
Aktiva celkem	243 758	243 758

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
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 o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2025	Od 1. 1. do 30. 6. 2024
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 2024: 243 744 tis. Kč) představuje zápůjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční části fondu. V investičních výkazech fondu je tato zápůjčka vykázána v položce Ostatní dlouhodobé závazky. Tato zápůjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

Zkrácené mezitímní finanční výkazy investiční části fondu

Zkrácený mezitímní Výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2025

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva	325 539	366 127
Investiční majetek	319 746	360 334
Investice do společností	5 793	5 793
Krátkodobá aktiva	289 354	248 889
Majetek určený k prodeji	207 026	164 225
Daňové pohledávky	2 625	2 759
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	62 828	28 881
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16 779	52 957
Časové rozlišení aktiv	96	67
Aktiva celkem	614 893	615 016

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál celkem	-	-
Ostatní dlouhodobé závazky	245 832	246 171
Odložený daňový závazek	22 109	22 014
Dlouhodobé závazky	267 941	268 185
Daňové závazky	1	484
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	7 929	7 354
Časové rozlišení pasiv	20 195	20 334
Krátkodobé závazky	28 125	28 172
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	318 827	318 659
Vlastní kapitál a závazky celkem	614 893	615 016

Výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	Za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	Za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
Výnosy z investičního majetku	16 206	14 648
Výnosy z investic do společností	-	-
Správní náklady	-11 726	-11 814
Čistý provozní výsledek hospodaření	4 480	2 834
Ostatní provozní výnosy	-	-
Ostatní provozní náklady	-1 188	-753
Provozní výsledek hospodaření	3 292	2 081
Finanční výnosy	415	1 828
Finanční náklady	-19	-19
Finanční výsledek hospodaření	396	1 809
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	3 688	3 890
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-3 425	0
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-95	-160
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	168	3 730
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	168	3 730