

Pololetní finanční zpráva

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

za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026



OBSAH

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu	5
Číselné údaje	16
Zkrácená mezitimní účetní závěrka k datu 30. 6. 2026	17

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. 2026 do 30. 6. 2026
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 30. 9. 2026

Petr Janoušek

30.9.2026 12:30:26

ID: 01a0f1dd-9918-731d-a615-5a4d6deb9624

 **DigiSign.org**

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

Údaje o Fondu

1. PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Štětkova 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 – Karlín, 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. 2025)
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	400 ks

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie: k datu sestavení Pololetní finanční zprávy není stanovována
153 128,2292 Kč (poslední známá hodnota k 31. 12. 2025)

Druh: na jméno

Forma: kusové akcie na jméno

Podoba: zaknihovaná

Počet kusů: 1.289 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. 2026 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 líhu, 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, Doudlevce, 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 2026 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 2026 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.

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. 2026 do 30. 6. 2026 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 2 105 tis. Kč. Ve srovnatelném období Fond dosáhl zisku 167 tis. Kč.

Celkový výsledek hospodaření významněji ovlivnilo zvýšení finančních výnosů o 1 580 tis. Kč (tj. o 380,93 %) a také snížení daně z příjmů za běžnou činnost – splatná ve výši 169 tis. Kč. Dále došlo ke snížení ostatních provozních nákladů o 324 tis. Kč (tj. o 27,25 %). Výnosy z investičního majetku klesly o 4 599 tis. Kč (tj. o 28,38 %).

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 85,33 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu a prodeje dlouhodobého majetku. Oproti minulému období tyto výnosy klesly o 4 599 tis. Kč (tj. o 28,38 %).

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období ve výši 11 355 tis. Kč a během sledovaného období klesly o 1 559 tis. Kč (tj. o 12,07 %).

Majetek

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2026 poklesla o 195 862 tis. Kč (tj. o 28,77 %). Investiční majetek se během sledovaného období snížil o 1 007 tis. Kč (tj. o 0,29 %).

Na konci pololetí tvoří 72,56 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku zvýšil (o 20,77 %). Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období snížila o 195 156 tis. Kč (tj. o 59,46 %), a to z důvodu snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 199 817 tis. Kč (tj. o 72,02 %). Dále se zvýšil stav u majetku určeného k prodeji o 3 935 tis. Kč (tj. o 19,54 %) a také došlo ke zvýšení stavu u časového rozlišení o 92 tis. Kč (tj. o 135,93 %). Naopak došlo ke snížení stavu u daňové pohledávky o 364 tis. Kč (tj. o 50,31 %).

Největší podíl na investičních aktivech tvoří:

Fond drží ve svém portfoliu investiční majetek ve výši 368 701 tis. Kč (z toho majetek ve výši 24 069 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 společností) ve společnosti Plzeňský Golf Park, a.s. v hodnotě 6 892 tis. Kč.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou také zůstatky na bankovních účtech v celkové hodnotě 77 636 tis. Kč.

K pohledávkám ve výši 30 818 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 pohledávky plynoucí převážně z pronájmů kancelářských prostor, nebytových prostor, parkovacích stání, poskytnutí služeb a převodu pozemků.

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

Informace k investici do společnosti:

Majetkové účasti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
30. 6. 2026			
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. 2026 ve výši 6 892 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 199 888 tis. Kč.

Na změně, tj. poklesu fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí zejména výsledek hospodaření předchozího roku a odkup 1 231 ks investičních akcií Fondu, ke kterému došlo v průběhu první poloviny roku 2026. Hodnota odkupu činila 188 100 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 41 tis. Kč především v důsledku snížení hodnoty odloženého daňového závazku.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, se snížily oproti srovnávacímu období o 9 826 tis. Kč. Ke snížení došlo převážně u daňových závazků o 9 719 tis. Kč (tj. o 99,99 %) a u časového rozlišení pasiv o 71 tis. Kč (tj. 0,36 %). Dále ke snížení hodnoty o 36 tis. Kč došlo u závazků z obchodních vztahů (tj. o 0,58 %).

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

Pozemky pro investiční průmyslovou a obchodní výstavbu

V roce 2026 předpokládá Fond dokončení prodeje a směn v lokalitě Borská pole s potenciálním výnosem v menších jednotkách milionů Kč.

Průmyslové a administrativní nemovitosti

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

Fond nadále monitoruje nabídku trhu s nemovitostmi, aby v případě výhodné příležitosti rozšířil portfolio pronajimatelných 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 2026 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 2025 zahájena výstavba 2 rekreačních objektů sousedství golfového areálu Greensgate u Ejpovického jezera. V roce 2026 bude výstavba dokončena a objekty budou nabízeny na trhu s nemovitostmi. V návaznosti na obchodní úspěšnost vzorových staveb bude v následujících letech pokračovat výstavba dalších 4 – 7 identických rekreačních staveb na vlastních pozemcích.

Objekty pro bydlení

V roce 2026 bude pokračovat projektová příprava na pozemcích určených pro bydlení, a to v lokalitách Plzeň - Valcha a Klabava. Na základě připravovaných studií bude následně připravena strategie dalšího postupu s cílem zhodnocení investic ať již formou prodeje, příp. vlastní investiční výstavby.

Fond bude také připravovat projektové a investiční řešení ubytovny v Klatovech, kterou má dlouhodobě ve vlastnictví, přičemž cílem bude rekonstrukce na bytové jednotky a jejich následný prodej.

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

Vyjádření k možným rizikům souvisejícím s válečnými konflikty:

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské federace na Ukrajinu. Nadále přetrvává rovněž zvýšené geopolitické napětí na Blízkém východě, které může negativně ovlivňovat zejména ceny energií, vybraných komodit, dodavatelské řetězce a celkovou volatilitu finančních trhů.

Významným faktorem nejistoty je rovněž politika Spojených států amerických. Případné změny v oblasti mezinárodního obchodu, celních opatření, zahraniční politiky nebo přístupu k mezinárodním závazkům

mohou mít dopad na obchodní podmínky, měnové kurzy, ceny energií a komodit a obecně na tržní prostředí, ve kterém Fond působí.

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 prodejem 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 společnost, 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 regulatorní 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
Green24 Holding, a.s.	033 40 457	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 novíně 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.

A. Ovládaná osoba

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

Sídlo: Štětкова 1638/18, 140 00 Praha 4

IČO: 241 75 013

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

B. Ovládající osoba

Jméno: **Ing. Petr Šikoš**

Narozen: 29. 5. 1967

Bytem: V Kolkovně 910/8, Staré Město, 110 00 Praha 1

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	81,2
GOLF & GOLD s.r.o.	285 10 534	Dušní 924/2, 110 00 Praha 1, Staré Město	100
Green24 Holding, a.s.	033 40 457	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 novíně 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.

	30. 6. 2026		1. 1. - 30. 6. 2026	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	556	2 220	243	8 081
PLZEŇSKÝ GOLF PARK, a.s.	-	-	8	-
Celkem	556	2 220	251	8 081

	30. 6. 2025		1. 1. - 30. 6. 2025	
tis. Kč	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

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 25. 6. 2026 přijala svým rozhodnutím toto usnesení:

- Volba orgánů valné hromady Společnosti
- Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (dále jen „Účetní období“)
- Projednání zprávy o vztazích
- Projednání zprávy o vztazích a zprávy o odměňování za Účetní období a schválení politiky odměňování
- Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření
- Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. Úhradu ztráty neinvestiční části Společnost
- Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. Úhradu ztráty investiční části Společnosti
- Rozhodnutí o návrhu na určení auditora

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2026 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.

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

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla vyhotovena v plném rozsahu v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

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. 2025, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2025, 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 2021.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2026

AKTIVA

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Dlouhodobá aktiva		351 826	352 531
Investiční majetek	11	344 632	345 639
Investice do společností	12	6 892	6 892
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15	302	0
Krátkodobá aktiva		133 042	328 198
Majetek určený k prodeji	13	24 069	20 134
Daňové pohledávky	14	359	723
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15	30 818	29 821
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	77 636	277 452
Časové rozlišení aktiv	15	160	68
Aktiva celkem		484 868	680 729

PASIVA

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2026	31. 12. 2025
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	1 446	1 446
Odložený daňový závazek	18	14 238	14 279
Dlouhodobé závazky		15 684	15 725
Daňové závazky	18	1	9 720
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	19	6 127	6 162
Časové rozlišení pasiv	19	19 410	19 481
Krátkodobé závazky		25 538	35 363
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	17	199 888	385 883
Vlastní kapitál a závazky celkem		484 868	680 729
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii		155	153

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2026 DO 30. ČERVNA 2026

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026	Od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
Výnosy z investičního majetku	5	11 607	16 206
Výnosy z investic do společností	6	-	-
Správní náklady	7	-10 491	-11 726
Čistý provozní výsledek hospodaření		1 116	4 480
Ostatní provozní náklady	8	-864	-1 188
Provozní výsledek hospodaření		252	3 292
Finanční výnosy	9	1 995	415
Finanční náklady	9	-14	-19
Finanční výsledek hospodaření		1 981	396
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		2 233	3 688
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	10	-168	-3 425
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	10	40	-95
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akci po zdanění		2 105	168
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akci po zdanění		0	0
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		2 105	168

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 VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk nebo ztráta za období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2026	4 000	0	239 758	243 758
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Výplata podílů na zisku	-	-	-	-
Korekce	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2026	4 000	0	239 758	243 758

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 PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2026 DO 30. ČERVNA 2026

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2026	385 883
Zisk/ztráta za období	2 105
Odkup investičních akcií	-188 100
Zůstatek k 30. 6. 2026	199 888

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026	Od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		2 233	3 688
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty	11,12	0	0
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-	-
Zisk z prodeje investičního majetku	13	113	869
Zaokrouhlení			
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku (prodej)	11	1 007	40 588
Změna stavu investičního majetku (prodej)	13	-4 048	-43 670
Změna stavu ostatních aktiv	15	-1 558	-37 402
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	19	-36	576
Změna stavu ostatních závazků	19	-9 791	-623
Zaplacená daň z příjmů	14	364	134
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-11 716	-35 840
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých finančních závazků	19	-188 100	-338
Zisk z pokračujících činností po zdanění		0	0
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-188 100	-338
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	16	-199 816	-36 178
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	16	277 452	52 953
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.	16	77 636	16 775

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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.

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 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 2026 splacen v plné výši.

Ultimátní vlastník fondu

Ing. Petr Šikoš

Identifikační číslo

241 75 013

Představenstvo a členové a dozorčí rady k 30. červnu 2026

Člen představenstva

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558, Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 18600

Zastoupení právnické osoby:

Ing. Petr Janoušek, Ph.D., dat. nar. 22. února 1973, pověřený zmocněnec

Tomáš Vinkler, BSc., dat. nar. 3. října 1976, pověřený zmocněnec

Mgr. Jiří Frankič, dat. nar. 24. června 1978, pověřený zmocněnec

Ing. Vít Vařeka, dat. nar. 14. ledna 1963, pověřený zmocněnec

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady

Ing. Petr Šikoš

Člen dozorčí rady

Ing. Alice Šikošová

Člen dozorčí rady

Ing. Jan Sýkora

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 27437558

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

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, IČO: 649 48 242, spisová značka: B 3608, vedená u Městského soudu v Praze.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

Východiska sestavování zkrácené mezitimní účetní závěrky

Tato zkrácená mezitimní účetní závěrka Fondu za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 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 Mezitimní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2025 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená mezitimní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

K 1. lednu 2026 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2026.

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

Tato zkrácená mezitimní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2026. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2025 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2025.

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

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.

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.

Funkční měna

Zkrácená mezitimní 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 mezitimní účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

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.

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.

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.

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“.

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 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.

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.

Výnosové a nákladové úroky

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

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.

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

Tvorba rezerv

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

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

Daň z příjmu

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

Daň z přidané hodnoty

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

Odložená daň

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

Výkaz o peněžních tocích

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

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

Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti

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

Nové standardy zatím neúčinné k 31. prosinci 2025 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Fond)

Úpravy standardu IAS 21 – Absence směnitelnosti

- Tato novela doplňuje standard IAS 21 o metodiku pro situace, kdy účetní jednotka potřebuje přepočítat cizí měnu na měnu funkční (nebo vykazovací), ale daná měna není v daný okamžik směnitelná (např. z důvodu státních regulací, devizových omezení nebo nefunkčního trhu).

Dopad na účetní jednotku:

- Fond neprovádí žádné transakce v měnách, které by vykazovaly známky omezené směnitelnosti, ani neprovozuje činnost v jurisdikcích s devizovými restrikcemi. Tato novela nemá na účetní závěrku Fondu žádný dopad.

Nové standardy zatím neúčinné k 1. lednu 2026 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Fond) – dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly 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
IFRS 18	Nová struktura výsledovky-nahrazení standardu IAS 1	1.1.2027
IFRS 19	Zjednodušené přílohy pro dceřiné společnosti.	1.1.2027
IFRS 16 a IAS 7	Dodatky – upřesnění leasingů (Sale and Leaseback) a dodavatelského financování.	od 2024

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 zkrácené mezitímní 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 24.

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2026 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2026. 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. 2026	30. 6. 2025
Tržby z prodeje služeb	11 520	15 364
Výnosy z prodeje majetku	2 502	5 366
Zůstatková cena majetku	-2 388	-4 497
Přecenění investičního majetku	-27	-27
Celkem	11 607	16 206

6. VÝNOSY Z INVESTIC DO SPOLEČNOSTÍ

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Přecenění investic do společností	-	-
Celkem	-	-

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Nájemné	333	261
Poradenské služby	468	370
Opravy a údržba	159	163
Správa nemovitostí – mandátní smlouva	7 800	7 200
Náklady na depozitáře	301	309
Náklady na obhospodařování	234	210
Náklady na administraci	498	486
Ostatní náklady	698	2 727
Celkem	10 491	11 726

Položka Ostatní náklady je tvořena především náklady na ověřování dokumentace, konzultace, poplatky za služby, poštovné, ostrahu a odvoz odpadu, spotřebu materiálu a DDHM v úhrnu 698 tis. Kč (k 30. 6. 2025: 2 727 tis. Kč).

Odměny klíčového management

Správní náklady zahrnují odměny statutárnímu orgánu ve výši 498 tisíc Kč za administraci fondu a 234 tisíc Kč za výkon funkce (k 30. 6. 2025: 486 tis. Kč za administraci fondu a 210 tis. Kč za výkon funkce).

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2026	30. 6. 2025
Daně a poplatky	513	926
Odpisy pohledávek	0	0
Ostatní provozní náklady	351	262
Celkem	864	1 188

9. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Finanční výnosy k 30. 6. 2026 zahrnují úroky od bankovních institucí ve výši 1 990 tis. Kč (k 30. 6. 2025: 410 tis. Kč) a kurzové zisky ve výši 5 tis. Kč (k 30. 6. 2025: 5 tis. Kč). Finanční náklady k 30. 6. 2026 obsahují ostatní finanční náklady ve výši 14 tis. Kč (k 30. 6. 2025: 17 tis. Kč), které zahrnují zejména bankovní poplatky a zaokrouhlovací rozdíly. Celková hodnota finančních nákladů činí 14 tis. Kč (k 30. 6. 2025: 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. 2026	31. 12. 2025
Stav k 1. lednu	345 639	360 334
Přirůstky	5 316	47 348
Úbytky	0	-37 915
Dopad změn reálné hodnoty	0	15 940
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	-6 323	-40 068
Stav k 30. červen	344 632	345 639

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

K 30. červnu 2026 nejsou zastaveny žádné nemovitosti (k 31.12.2025 nebyly zastaveny žádné nemovitosti).

12. INVESTICE DO SPOLEČNOSTÍ

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice		
			30.6.2026	31.12.2025	30.6.2026	Změny	Přecenění
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 %	6 892	-	-
Celkem					6 892	-	-

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. 2026	31. 12. 2025
Stav k 1. lednu	20 134	164 225
Přesun do položky Majetek určený k prodeji	6 323	40 068
Úbytky	-2 388	-184 159
Stav k 30. červnu	24 069	20 134

14. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

K 30. červnu 2026 je záloha na daň z příjmu ve výši 512 tis. Kč ponížena o rezervu ve výši 169 tis. Kč a vykázána jako daňová pohledávka ve výši 343 tis. Kč (k 31. prosinci 2025 je záloha na daň z příjmu ve výši 6 434 tis. Kč ponížena o rezervu na daň z příjmů ve výši 16 154 tis. Kč vykázána jako daňový závazek ve výši 9 720 tis. Kč). K 31. K 30. červnu 2026 je rovněž registrována pohledávka z titulu DPH ve výši 16 tis. Kč (k 31.12.2025 byla daňová pohledávka z titulu DPH ve výši 723 tis. Kč).

15. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Pohledávky z obchodních vztahů	26 522	24 388
Jiné pohledávky	0	3
Dohadné účty aktivní	2 004	3 628
Náklady příštích období	2 594	1 802
Zaplacené zálohy	160	68
Celkem	31 280	29 889
<i>Krátkodobé</i>	30 978	29 889
<i>Dlouhodobé</i>	302	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	31 280	29 889

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

16. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Běžné účty u bank	2 636	4 078
Termínovaný vklad	75 000	273 374
Celkem	77 636	277 452

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 2026 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. 2026 bylo 2 520 ks akcií v zaknihované podobě. V roce 2026 došlo ke zpětnému odkupu 1 231 ks akcií. Konečný počet investičních akcií tak k 30. 6. 2026 činí 1 289 ks.

Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Fondový kapitál (Kč)	443 646 309	629 641 386
Počet vydaných investičních akcií (ks)	1 289	2 520
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	400	400
Fondový kapitál investiční části (Kč)	199 888 061	385 883 138
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč):	243 758 248	243 758 248
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)*:	155 072,1963*	153 128,2292*
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (Kč)*:	609 395,6209*	609 395,6209*

**Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (fondový kapitál na investiční akcii) byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2026, 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. 2026	31. 12. 2025
Zisk na neinvestiční akcii (Kč)	0	0
Zisk na investiční akcii (Kč)	1 633	66 359

18. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Ekologické daně	1	0
Daňové pohledávky – zálohy na DPPO	0	-6 434
Netto rezerva na daň z příjmu	0	16 154
Odložený daňový závazek	14 238	14 279
Celkem	14 239	23 999

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Odložený daňový závazek z majetku	1 804	1 828
Odložený daňový závazek z přecenění	12 434	12 451
Celkem	14 238	14 279

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. 2026	31. 12. 2025
Závazky z obchodních vztahů	4 220	3 003
Ostatní závazky ke společníkům	2	2
Ostatní závazky	2 776	3 927
Přijaté zálohy	574	676
Dohadné účty pasivní	19 410	19 481
Výnosy příštích období	26 982	27 089
Celkem	1 446	1 446
<i>Dlouhodobé</i>	<i>25 536</i>	<i>25 643</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>26 982</i>	<i>27 089</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	4 220	3 003

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

20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

	30. 6. 2026		1. 1.-30. 6. 2026	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
AP TRUST, a.s.	556	2 220	243	8 081
Plzeňský Golf Park, a.s.	-	-	8	-
Celkem	556	2 220	251	8 081

	30. 6. 2025		1. 1.-30. 6. 2025	
tis. Kč	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

21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na

nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

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

Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Investiční majetek	71,08 %	53,73 %
Investice do společností	1,42 %	1,01 %
Majetek určený k prodeji	4,96 %	2,96 %
Celkem	77,46 %	54,75 %

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

Úrokové riziko

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

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2026 a 31. prosinci 2025 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

Úvěrové riziko

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

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

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

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

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

K 30. červnu 2022 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG).

Riziko likvidity

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

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

22. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Od 1. 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 vykázána 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 zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, 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 zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. 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.

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 zjištěné. 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 zjištěná. 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. 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) - 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. - 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

24. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 22. 9. 2026 došlo ke změně sídla fondu na Strakonická 1315/2c, Hlubočepy, 150 00 Praha 5.

V Praze dne 30. 9. 2026

Petr Janoušek

30.9.2026 12:30:33

ID: 01a0f1dd-b1d0-7261-8117-4d196229ea2e

 **DigiSign.org**

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

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. 2026 – NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
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

Pasiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
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

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2026 DO 30. 6. 2026 – NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2026	Od 1. 1. do 30. 6. 2025
<i>Čistý provozní výsledek hospodaření</i>	-	-
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-	-
Finanční náklady	-	-
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-	-
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 2025: 243 744 tis. Kč) představuje zápůjčku poskytnutou neinvestiční částí 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.

ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ FINANČNÍ VÝKAZY INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2026 – INVENSTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Dlouhodobá aktiva	351 826	352 531
Investiční majetek	344 632	345 639
Investice do společností	6 892	6 892
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	302	0
Krátkodobá aktiva	133 045	328 201
Majetek určený k prodeji	24 069	20 134
Daňové pohledávky	359	723
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	30 818	29 821
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	77 639	277 455
Časové rozlišení aktiv	160	68
Aktiva celkem	484 871	680 732

Pasiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Vlastní kapitál celkem	-	-
Ostatní dlouhodobé závazky	245 190	245 189
Odložený daňový závazek	14 238	14 279
Dlouhodobé závazky	259 428	259 468
Daňové závazky	1	9 720
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	6 144	6 180
Časové rozlišení pasiv	19 410	19 481
Krátkodobé závazky	25 555	35 381
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	199 888	385 883
Vlastní kapitál a závazky celkem	484 871	680 732

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2026 DO 30. ČERVNA 2026 – INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU**

tis. Kč	Za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026	Za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
Výnosy z investičního majetku	11 607	16 206
Výnosy z investic do společností	-	-
Správní náklady	-10 491	-11 726
Čistý provozní výsledek hospodaření	1 116	4 480
Ostatní provozní výnosy	-	-
Ostatní provozní náklady	-864	-1 188
Provozní výsledek hospodaření	252	3 292
Finanční výnosy	1 995	415
Finanční náklady	-14	-19
Finanční výsledek hospodaření	1 981	396
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	2 233	3 688
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-168	-3 425
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	40	-95
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	2 105	168
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	2 105	168