

POLOLETNÍ ZPRÁVA

EMITENTA

LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

se sídlem Skorkovská 1310, Praha 9 - Kyje, PSČ 198 00

(za období 1. 1. 2016 – 30. 6. 2016)

(dále také „sledované období“)

Opraveno dne 26. 4. 2017

Na základě upozornění ČNB ze dne 9. 3. 2017, byly v textu pololetní zprávy provedeny opravy, které jsou pro přehlednost zvýrazněny formátem písma kurzíva.

(neauditovaná, konsolidovaná)

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

AMISTA investiční společnost, a.s.

Obsah

1	Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech.....	1
2	Vymezení konsolidačního celku Emitenta	2
3	Číselné údaje a informace Emitenta	3
4	Informace o činnosti Emitenta.....	9

1 Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma: LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Skorkovská 1310, Praha 9 - Kyje, PSČ 198 00
IČO: 28507428
DIČ: CZ28507428
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/lucros>
Telefonní číslo: +420 226 251 010

(dále také „**Fond nebo Emitent**“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským obchodním soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 14 923

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 29. prosince 2008

Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Zapisovaný základní kapitál: 711.000.000 Kč

Depozitář Fondu: Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 46.

Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie

Forma: na jméno

Podoba: listinné

Počet kusů: 71 100 ks

Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie

Forma: na jméno

Podoba: zaknihované

Počet kusů: 7 900 ks

ISIN: CZ0008042009

Název emise: LUCROS IFPZK

2 Vymezení konsolidačního celku Emitenta

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

Jediným cílem Emitenta k držbě majetkových účastí je zhodnocení peněžních prostředků investorů. Mateřská společnost je tedy Investiční jednotkou, dle IFRS 10, která své majetkové účasti nekonsoliduje.

K 30. 6. 2016 Fond v souladu se svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)	Stupeň závislosti
SLOSIKO s.r.o.	Galvaniho 16/B, Bratislava 821 01	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100	Rozhodující vliv
VABOLA s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90	Rozhodující vliv
SIVAKO s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90	Rozhodující vliv
Rezidence Hloubětín s.r.o.	Korunní 810/104, 101 00 Praha	Pronájem nemovitostí	Česká republika	50	Podstatný vliv
SIKO GROUP SE	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100	Rozhodující vliv

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, Fond je Investiční jednotkou, dle IFRS 10, která:

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

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Změny ve složení skupiny

V uplynulém účetním období nebyly uskutečněny žádné změny v složení skupiny.

3 Číselné údaje a informace Emitenta

Dne 20. 1. 2016 došlo ke změně názvu Fondu na LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dříve LUCROS uzavřený investiční fond, a.s.) a ke změně struktury základního kapitálu Fondu, kdy Fond snížil základní kapitál ze 790 mil. Kč na 711 mil. Kč a zároveň vyemitoval 7 900 kusů investičních akcií.

Cenné papíry Fondu (investiční akcie) byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 29. 1. 2016.

Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) použil mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro sestavení účetních výkazů k 30. 6. 2016. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Součástí této Pololetní zprávy je individuální účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta. Je tvořena Výkazem o finanční situaci, Výkazem o výsledku a ostatním úplném výsledku, Výkazem změn vlastního kapitálu a Výkazem o peněžních tocích. Účetní závěrka je individuální, protože Emitent je Investiční jednotkou dle IFRS 10 a své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje je v reálných hodnotách.

Hodnoty v nich uváděné jsou v tisících Kč. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za sledované období a za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Mezitímní konsolidovaná pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána. Konsolidovaná pololetní zpráva je sestavena za společnost LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a její majetkovými účastmi (dále také „Skupina“).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 30. 6. 2016 aktiva v celkové výši 3 090 245 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 1 438 164 tis. Kč, které obsahují především nemovitý majetek. Dále poskytnutými půjčkami ve výši 688 418 tis. Kč, z toho jsou půjčky poskytnuté propojeným osobám ve výši 398 245 tis. Kč. Poslední velkou položkou je nehmotný majetek ve výši 559 424 tis. Kč, který je tvořen ochrannou známkou.

PASIVA

Celková pasiva Fondu k 30. 6. 2016 jsou ve výši 3 090 245 tis. Kč, která jsou tvořena především vlastním kapitálem v hodnotě 2 252 798 tis. Kč a dále přijatými půjčkami ve výši 476 967 tis. Kč.

Fondový kapitál k 30. 6. 2016 dosáhl hodnoty 2 252 798 tis. Kč, to představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu akcii ve výši 31 972,12 Kč.

HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Hospodaření Emitenta skončilo k 30. 6. 2016 se ziskem ve výši 120 733 tis. Kč, tento zisk je vyšší o 5 146 tis. Kč ve srovnání se ziskem k 30. 6. 2015 (tj. o 4,5 %). Během sledovaného období přibyly výnosy z podílů ve výši 7 500 tis. Kč, které plynou z přecenění obchodních podílů, které drží Fond ve svém portfoliu.

Správní náklady se v průběhu prvního pololetí roku 2016 podařilo Fondu snížit téměř o polovinu a to především díky nižším nákladům na poradenské služby za srovnatelné období. Fondu se navýšily výnosy z investičního majetku o 2 613 tis. Kč, které plynou z nájmu nehmotného a hmotného majetku.

Během prvního pololetí v roce 2016 došlo ke snížení ostatních provozních nákladů o 15 326 tis. Kč (tj. pokles o 84,6 %) a zároveň došlo také ke snížení ostatních provozních výnosů o 10 370 tis. Kč (tj. pokles o 72,7 %). Tento rozdíl ve výnosech byl zapříčiněn především prodejem nemovitostí k 31. 6. 2015 v hodnotě 14 259 tis. Kč a k 31. 6. 2016 došlo k prodeji nemovitostí pouze v hodnotě 3 889 tis. Kč.

K další významné změně došlo v položce finanční výnosy k poklesu o 4 669 tis. Kč (tj. 96,1 %). Tato změna byla zapříčiněna snížením kurzových nákladů.

CASH FLOW

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2016 se zvýšil o 33 477 tis. Kč oproti stavu k 30. 6. 2015, to představuje nárůst o 49,6 %. Výdaje generované z finanční činnosti byly kompenzovány peněžním příjmem generovaným z provozní činnosti. Finanční činnost obsahuje změnu dlouhodobých finančních závazků. Provozní činnost obsahuje především příjem ze změny stavu poskytnutých půjček a ziskem k 30. 6. 2016.

Výkaz o finanční pozici Emitenta
**VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI
k 30. červnu 2016**

tis. Kč		30.06.2016	31.12.2015
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva		2 691 070	2 750 809
1	Investiční majetek	1 438 164	1 426 879
0	Nehmotný majetek	559 424	559 424
2	Podíly v ovládaných osobách	97 692	97 692
40	Ostatní podíly	109 609	73 459
3	Poskytnuté půjčky	486 181	593 355
Krátkodobá aktiva		399 175	250 881
<i>Ostatní aktiva</i>		399 175	250 881
4	Poskytnuté půjčky	202 237	157 515
5	Daňové pohledávky	22 732	19 933
6	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	73 261	62 714
7	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	100 940	10 590
8	Časové rozlišení aktiv	5	129
Aktiva celkem		3 090 245	3 001 690
<hr/>			
tis. Kč		31.12.2016	31.12.2015
PASIVA			
Vlastní kapitál		2 525 798	2 384 843
10	Základní kapitál	711 000	790 000
39	Emisní ážio	921	921
11	Ostatní nedělitelné fondy	29 093	29 093
42	Oceňovací rozdíly	0	0
12	Ostatní kapitálové fondy	79 000	0
14	Výsledek hospodaření běžného období	140 955	118 773
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	1 564 829	1 446 056
Dlouhodobé závazky		291 633	331 746
16	Dlouhodobé půjčky a úvěry	215 829	255 942
17	Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty	0	0
18	Ostatní dlouhodobé závazky	0	0
19	Odložený daňový závazek	75 804	75 804
Krátkodobé závazky		272 814	285 101
20	Krátkodobé půjčky a úvěry	261 138	248 834
37	Krátkodobé finanční instrumenty	0	0
24	Daňové závazky	14	14
21	Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	10 211	31 358
23	Časové rozlišení aktiv a pasiv	1 451	4 895
25	Ostatní krátkodobé závazky	0	0
Pasiva celkem		3 090 245	3 001 690

Výkaz o výsledku a ostatním úplném výsledku Emitenta
**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
za období od 1. ledna 2016 do 30. června 2016**

tis. Kč	2016	2015
26 Výnosy z investičního majetku	71 742	69 129
41 Výnosy z nehmotného majetku	52 089	51 115
27 Výnosy ze zásob	0	0
28 Výnosy z podílů	0	0
50 Výnosy z poskytnutých půjček	19 506	18 953
29 Správní náklady	-2 887	-5 257
Čistý provozní výsledek hospodaření	140 450	133 940
30 Osobní náklady	-226	-170
31 Ostatní provozní výnosy	3 889	14 259
32 Ostatní provozní náklady	-2 799	-18 125
Provozní výsledek hospodaření	141 314	129 904
33 Finanční výnosy	192	4 861
34 Finanční náklady	-21	-225
Finanční výsledek hospodaření	171	4 636
Zisk/Ztráta z pokračujících činností před zdaněním	141 485	134 540
35 Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-530	0
36 Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	0	0
Zisk z pokračujících činností po zdanění	140 955	134 540
Ostatní úplný výsledek hospodaření		
Celkový úplný výsledek hospodaření	140 955	134 540

Výkaz o změnách vlastního kapitálu Emitenta
**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období od 1. ledna 2015 do 30. června 2015**

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2015	790 000	921	29 093	0	1 446 056	2 266 070
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	134 540	134 540
Zůstatek k 30.6.2015	790 000	921	29 093	0	1 580 596	2 400 610

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období od 1. ledna 2016 do 30. června 2016**

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2016	790 000	921	29 093	0	1 564 829	2 384 843
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	140 955	140 955
Převody ve vlastním kapitálu	-79 000	0	0	79 000	0	0
Zůstatek k 30.6.2016	711 000	921	29 093	79 000	1 705 784	2 525 798

Výkaz o peněžních tocích Emitenta

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1. ledna 2016 do 30. června 2016

tis. Kč	Bod	2016	2015
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		140 955	134 540
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty		0	0
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		0	0
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku		-11 285	-31 321
Změna stavu majetkových účastí		-36 150	-14 375
Změna stavu nehmotných aktiv		0	0
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		62 452	-81 435
Změna stavu ostatních aktiv		-13 222	29 202
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		12 304	-91 338
Změna stavu ostatních závazků		-24 591	103 776
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		130 463	49 049
Finanční činnost			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		0	0
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		-40 113	13 546
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-40 113	13 546
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		90 350	62 595
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		10 590	4 868
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.		100 940	67 463

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazu o finanční pozici** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2015, které bylo auditováno
- **Výkaz o výsledku a ostatním úplném výsledku** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2015 do června 2015
- **Výkazu o změnách vlastního kapitálu** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2015 do června 2015
- **Výkaz o peněžních tocích** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2015 do června 2015

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

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

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

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

- Celková aktiva se mezipoleletně zvýšila o 3,0 % a k 30. 6. 2016 dosahují hodnoty 3 090 245 tis. Kč. Jednotlivé významné pohyby jsou uvedeny v následujícím textu.
- Největší položku aktiv (46,5 %) představuje investiční majetek v hodnotě 1 438 164 tis. Kč (vzrostl o 11 285 tis. Kč, tj. o 0,8 %). Investiční majetek představuje především nemovitosti. Nárůst v prvním pololetí roku 2016 byl zapříčiněn technickým zhodnocením skladovacích prostor v areálu Černý Most (v hodnotě 12 891 tis Kč) a investicí do komerčních prostor v Karlíně (v hodnotě 1 210 tis Kč).
- V rámci aktiv zaznamenaly největší změnu oproti stavu k 31. 12. 2015 pohledávky za bankami, které vzrostly o 90 350 tis. Kč (tj. o 853,2 %). Toto zvýšení stavu peněžních prostředků na bankovních účtech bylo způsobeno především splacením pohledávek dlužníků.
- Stav majetku evidovaného v položce Podíly v ovládaných osobách a ostatní podíly se zvýšil o 36 150 tis. Kč (tj. o 49,2 %). Jedná se o nákup nových podílů Podílového fondu NOVA Green Energy Fund a společnosti Trigema Investment, dohromady ve výši 30 000 tis. Kč.
- Stav nehmotného majetku se oproti výkazům k 31. 12. 2015 nezměnil. Jsou zde vykázány soubory ochranných známek v hodnotě 559 424 tis. Kč.
- Poskytnuté půjčky ve srovnání se stavem k 31. 12. 2015 snížily celkem o 62 452 tis. Kč, což představuje pokles o 8,3 %. Tento pokles byl zapříčiněn zčásti splacením půjček v plné výši dvěma nespřízněnými společnostmi ve výši 8 221 tis Kč a jednak částečným splacením půjčky spřízněnou společností ve výši 61 924 tis Kč.
- Ostatní aktiva se zvýšila o 13 222 tis. Kč (tj. o 16 %) v důsledku zvýšení pohledávek za tuzemskými odběrateli. Dále byly poskytnuty provozní zálohy ve výši 3 821 tis. Kč.
- Vlastní kapitál dosáhl k 30. 6. 2016 výše 2 525 798 tis. Kč, což představuje 81,7 % celkových pasiv. V porovnání se stavem k 31. 12. 2015 vzrostl o 140 955 tis. Kč (tj. o 5,9 %).
- Dne 26. 1. 2016 byly do obchodního rejstříku zapsány změny související s rozhodnutím valné hromady Emitenta o změně právní formy z akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Dosavadní plně splacený základní kapitál ve výši 790 000 tis. Kč byl rozdělen na zapisovaný základní kapitál ve výši 711 000 tis. Kč a na kapitálový fond ve výši 79 000 tis. Kč. Zapisovaný základní kapitál je rozvržen do 71 100 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě, které nejsou veřejně obchodovatelné. Kapitálový fond je složen ze 7 900 ks investičních kusových akcií na jméno v zaknihované podobě, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 1. 2. 2016.
- Přijaté půjčky a úvěry se snížily o 27 809 tis. Kč (tj. o 5,5 %) v porovnání se stavem k 31. 12. 2015. Tento pokles byl zapříčiněn především splacením půjčky ovládající osobě ve výši 50 000 tis. Kč
- Ostatní pasiva se snížila o 24 591 tis. Kč (tj. o 21,9 %). Podstatnou položkou zapříčiňující pokles ostatních pasiv byly závazky v tuzemsku, které byly splaceny.

- *Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2016 se oproti stejnému období roku 2015 zvýšil o 6 415 tis. Kč (tj. o 4,8 %). Tento zisk byl realizován zejména provozními výnosy (tržby z pronájmu dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku).*

4 Informace o činnosti Emitenta

Činnost Emitenta

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

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

V červenci Emitent realizoval zápůjčku ve výši 32 mil. Kč společnosti DIFESA a.s., IČO 24151882.

V srpnu Emitent investoval do 15 ks investičních akcií fondu JET I v celkové hodnotě 1.875.000 Kč a dále Fond realizoval v souvislosti s transakcí v červenci investici do pořízení 10 ks kmenových akcií společnosti DIFESA a.s. v celkové hodnotě 35 mil. Kč.

Nejvýznamnější majetek Emitenta držený k 30. 6. 2016

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 438 164 tis. Kč (pořizovací cena: 856 651 tis. Kč). Tento majetek představují zejména nemovitosti. Dlouhodobý hmotný majetek je držen za účelem realizace výnosů z pronájmů. Nejvýznamnější nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce. Veškeré níže uvedené nemovitosti představují komerční areál.

Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
Čimelice	294 053 tis. Kč	214 894 tis. Kč
Jesenice u Prahy	38 677 tis. Kč	20 630 tis. Kč
Karlín	38 782 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	428 592 tis. Kč	143 973 tis. Kč
Opatovice nad Labem	61 013 tis. Kč	31 179 tis. Kč
Teplice	29 846 tis. Kč	23 650 tis. Kč
Růžodol I.	79 243 tis. Kč	65 274 tis. Kč
Třebonice	118 227 tis. Kč	101 159 tis. Kč
Židenice	85 728 tis. Kč	31 162 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	44 596 tis. Kč	4 646 tis. Kč

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 559 423 tis. Kč (pořizovací cena: 638 181 tis. Kč), který je tvořen především ochrannou známkou.

Velkou položkou v majetku fondu jsou nakoupené majetkové účasti v reálné hodnotě ve výši 97 692 tis. Kč (pořizovací cena: 3 694 tis. Kč) a cenné papíry v reálné hodnotě 109 609 tis. Kč (pořizovací cena: 60 751 tis. Kč). Nejvíce podstatné obchodní podíly a držené cenné papíry jsou uvedeny v následující tabulce.

Obchodní podíly:	Společnost	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
	SLOSIKO s.r.o.	66 867 tis. Kč	126 tis. Kč
	Rezidence Hloubětín s.r.o.	27 520 tis. Kč	100 tis. Kč
Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	
	JET I.	26 254 tis. Kč	22 107 tis. Kč
	HB REAVIS Real Estate SICAV SIF	24 583 tis. Kč	20 903 tis. Kč
	ACCOLADE Industrial Fund	23 258 tis. Kč	20 000 tis. Kč
	NOVA GEF	20 000 tis. Kč	20 000 tis. Kč
	Trigema Investment	10 000 tis. Kč	10 000 tis. Kč

Další obchodní podíly jsou ještě drženy ve společnostech VABOLA, s.r.o., SIVAKO, s.r.o. a SIKO GROUP SE. Fond dále drží cenné papíry společností PPH Pecháčková.

Velkou roli v majetku fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 688 417 tis. Kč (nominální hodnota: 696 983 tis. Kč). Nejvýznamnější poskytnuté půjčky jsou uvedené v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Propojená osoba	402 342 tis. Kč	398 560 tis. Kč
Ostatní	286 075 tis. Kč	298 423 tis. Kč

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 499 497 tis. Kč), z menší části pak v Eurech (v reálné hodnotě 188 920 tis. Kč).

Majetek fondu tvoří vklady na bankovních účtech v celkové hodnotě 78 131 tis. Kč vedený v České koruně a v celkové hodnotě 22 800 tis. Kč vedené v Eurech.

Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta

Ve sledovaném období byly realizovány následující transakce:

V červnu Emitent investoval do nákupu 60 ks akcií ve fondu JET I., investiční fond, a.s., za kupní cenu ve výši 7,5 mil. Kč, prodal pozemek v Litomyšli za prodejní cenu ve výši 398.242,- Kč, poskytl půjčku společnosti MARLO OTG s.r.o. (IČO: 036 91 942) ve výši 20 mil. Kč, investoval 20 mil. Kč do nákupu podílových listů podílového fondu NOVA Green Energy otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s. a 10 mil. Kč do nákupu investičních akcií Podfondu Alfa, Trigema Investment, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí

V následujícím období je záměrem Fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio, které je dlouhodobě schopno generovat příjmy a zajišťovat tak investorům nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků.

Emitent se v následujícím pololetí hodlá dále zaměřovat na investice do nemovitostních projektů a nemovitostních společností např. investice do majetkové účasti společnosti DIFESA a.s., dále investovat do produktů peněžního a finančního trhu.

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

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

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Skupina z tohoto důvodu nebude schopna dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Pro minimalizaci tohoto rizika je v rámci skupiny sledováno cash flow a je vytvářena přiměřená rezerva ke krytí případných neočekávaných výdajů.

Skupina vlastní ve svém portfoliu zejména nemovitostní aktiva. Vzhledem k současnému ekonomickému vývoji, vysoké poptávce po nemovitostech a lokalitám, ve kterých se dané nemovitosti nacházejí, lze riziko likvidity, tj. riziko, že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

S ohledem na možnost Skupiny přijímat úvěry, resp. zápůjčky (na základě Statutu může Fond přijímat úvěry až do souhrnné výše dvacetinásobku majetku Fondu), dochází v odpovídajícím rozsahu i k zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Skupiny v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň mají splátky úvěrů, zápůjček a naběhlého příslušenství negativní vliv na likviditu.

Skupina neevidovala k 30. 6. 2016 žádné přijaté zápůjčky či úvěry a likvidita Skupiny tak není zatěžována žádnými splátkami a naběhlým příslušenstvím.

Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.

b) Riziko vypořádání

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

Riziko vypořádání podstupuje Skupina při realizaci investiční činnosti, tj. při operacích s nemovitým majetkem. Při těchto činnostech je pro omezení rizika vždy identifikována a prověřena protistrana transakce a její bonita. Zároveň je využíváno dalších nástrojů k eliminaci tohoto rizika, a to přímo v uzavíraných kupních/prodejních a dalších smlouvách. Konkrétně jde o notářské a advokátní úschovy, příp. vázané účty, apod.

Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.

c) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Skupina investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Jak bylo uvedeno výše, Skupina drží ve svém portfoliu zejména nemovitostní aktiva. Na realitním trhu je očekáván příznivý vývoj, a proto je tržní riziko pro následující pololetí vnímáno jako nízké a nedá se očekávat, že by v budoucím období mělo dojít k výrazným negativním výkyvům cen nemovitostí.

Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

Jako jedno z nejvíce vnímaných rizik při investicích do nemovitostí. Toto riziko může snížit významně hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Skupiny.

Skupina je reálně vystavena riziku stavebních vad u nemovitostí, které již vlastní ve svém portfoliu, a dále pak u nemovitostí, které do svého portfolia nabývá.

Při pořizování starších nemovitostí je toto riziko eliminováno prostřednictvím odborných posudků o stavu pořizovaných nemovitostí. U nemovitostí pořizovaných výstavbou je pak věnována pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele předmětné stavby (reference, zkušenosti), ale také podrobnému vymezení reklamačních a dalších podmínek v uzavíraných smlouvách.

Riziko stavebních vad lze vyhodnotit jako nízké.

e) Úvěrové riziko

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

K 30. 6. 2016 eviduje Skupina poskytnuté úvěry ve výši 541 916 tis. Kč (cca 17,99 % hodnoty majetku Skupiny). Úvěrové riziko je ze strany Skupiny minimalizováno prověřováním bonity protistrany a využíváním instrumentu zajištění u poskytovaných úvěrů.

Úvěrové riziko lze hodnotit jako nízké.

f) Ostatní rizika

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

Tato rizika lze hodnotit jako nízká.

Transakce se spřízněnými stranami Emitenta

Emitent eviduje ve sledovaném období níže uvedené zůstatky za spřízněnými stranami (v Kč) k 30. 6. 2016:

Protistrana	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady	Komentář	Propojení
Luka Residential s.r.o., IČO 27363198	215 203 858	0	8 680 651	0	Poskytnuté půjčky	Personální
SIKO KOUPELNY a.s. IČO 26065801	74 746 272	0	135 505 414	0	Nájem nemovitostí + ochranné známky	Personální
SIKO KÚPELNE a.s. IČO 43 864 074	51 099 995	0	7 702 996	0	Nájem ochranné známky, poskytnuté půjčky	Personální
SLOSIKO s.r.o. IČO 36 865 770	147 965 225	0	2 792 324	0	Poskytnuté půjčky	Majetkové
Luka Development a.s. IČO 28075251	403 333	0	0	0		Personální
Jaroslava Valová	187 271	492 305 212	0	0		Personální

Ostatní skutečnosti Emitenta

Valná hromada projednala a schválila na svém jednání dne 27. 4. 2016 účetní závěrky Emitenta ke dni 31. 12. 2015 a rozhodla o naložení s hospodářským výsledkem Emitenta za období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015 následovně, s tím, že zisk ve výši 182.629.369,68 Kč se převede na účet nerozděleného zisku minulých let.

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

Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta

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

SLOSIKO s.r.o. IČO 36865770, (100% obchodní podíl) je nemovitostní společnost za účelem realizace projektů na území Slovenské republiky. V tuto chvíli jsou ve vlastnictví společnosti nemovitosti v Bratislavě, Trnavě a Nitře, které jsou drženy za účelem realizace zisku z jejich dlouhodobého pronájmu. Společnost je součástí konsolidačního celku.

Ve společnosti Rezidence Hloubětín s.r.o., IČO 24258059 vlastní Emitent 50% společně se společností JRD s.r.o. Tato společnost byla účelově založená pro development projektu v oblasti Prahy 9. Společnost Rezidence Hloubětín, s.r.o. realizuje developerský projekt Park Hloubětín. Park Hloubětín je rezidenční projekt umístěný v blízkosti stanice metra linky B Hloubětín při ulici Poděbradská. Projekt se nachází v konečné fázi a cca 95 % bytů je prodáno. Redistribuce zisku z tohoto projektu se očekává v polovině roku 2017. Společnost je součástí konsolidačního celku.

Dále Emitent eviduje v majetku účasti ve společnostech Vabola s.r.o. IČO 289 96 178, (90 % obchodní podíl), jejímž předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a dále výroba, obchod a služby. Tato společnost nevykazuje ve sledovaném období žádné aktivity.

Společnost SIVAKO, s.r.o. IČO 289 96 640 (90 % obchodní podíl) se věnuje pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, dále výrobou, obchodem a službami. Také tato společnost nevykazuje ve sledovaném období žádnou činnost.

Společnost SIKO GROUP SE IČO 242 38 732 (100 % obchodní podíl) se zabývá výrobou, obchodem a službami. Tato společnost také nevykazuje ve sledovaném období žádnou aktivitu.

Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podávám vyhotovená mezitímní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 26. dubna 2017



.....
LUCROS investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitel