

POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA

LUCROS SICAV a.s.

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

(za období 1. 1. 2017 – 30. 6. 2017)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, konsolidovaná)

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

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 | 10 |

1 Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma: LUCROS SICAV a.s.
Sídlo: Skorkovská 1310, Praha 9 - Kyje, PSČ 198 00
IČO: 285 07 428
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 14923

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

Zapísovaný 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 SICAV 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. 2017 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 |
| SIKO GROUP SE | Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9 | Výroba, obchod, služby | Česká republika | 100 | Rozhodující vliv |
| Dům Čertovka, s.r.o. | Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Česká 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 Smotlachova s.r.o. | Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Česká republika | 75 | Rozhodující vliv |
| Rezidence Hloubětín s.r.o. | Korunní 810/104, 101 00 Praha | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Česká republika | 50 | Podstatný vliv |
| DIFESA a.s. | Na Vidouli 1/1, 158 00 Praha 5 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor | Česká republika | 40 | Podstatný 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 kalendářním pololetí Fond investoval do nové společnosti Residence Smotlachova s.r.o., kde nabyl 75% podíl. Tento podíl je s rozhodujícím vlivem.

3 Číselné údaje a informace Emitenta

Dne 4. května 2017 došlo ke změně názvu Fondu na LUCROS SICAV a.s. (dříve LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.).

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. 2017. 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 konsolidovaná 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 vykazuje v reálných hodnotách.

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond od 1. 6. 2017 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

Na neinvestiční část fondu byl vyčleněn v plné výši základní kapitál a emisní ážio vztahující se k zakladatelským akciím, dále poměrná část ostatních složek vlastního kapitálu kromě kapitálového fondu. Kapitálový fond zahrnující investiční akcie byl v plné výši připsán na investiční část. Rozdělení ostatních složek vlastního kapitálu mezi investiční a neinvestiční částí fondu bylo provedeno na základě poměru investičních a zakladatelských akcií k 31. 5. 2017.

Hodnoty uváděné ve výkazech 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 SICAV a.s. a její majetkovými účastmi (dále také „Skupina“).

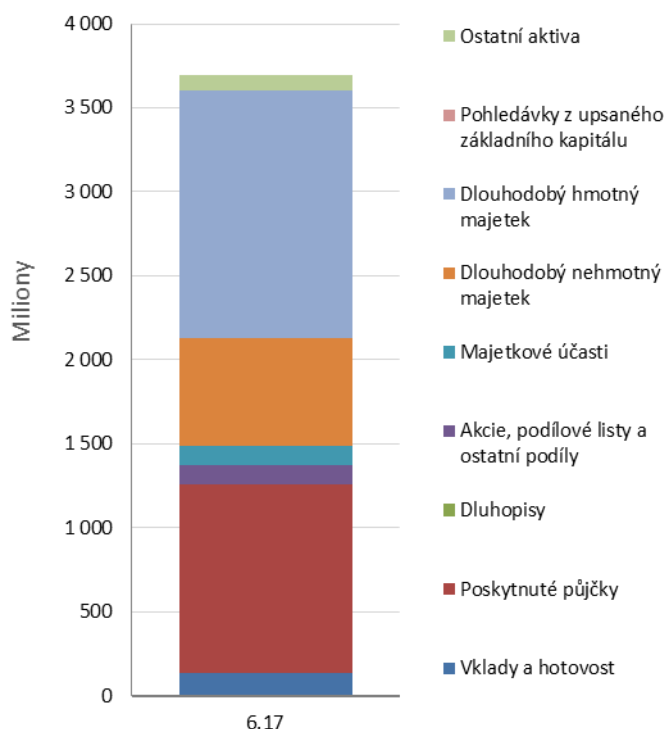
AKTIVA

Celková aktiva Fondu vzrostla za první pololetí roku 2017 o 204 755 tis. Kč (5,87 %) na hodnotu 3 695 857 tis. Kč. Jsou tvořena především dlouhodobým investičním majetkem v hodnotě 1 476 796 tis. Kč, který

obsahuje především nemovitý majetek, a poskytnutými půjčkami ve výši 1 110 310 tis. Kč, z toho jsou půjčky poskytnuté propojeným osobám ve výši 681 470 tis. Kč. Další velkou položkou je nehmotný majetek v hodnotě 638 182 tis. Kč, který je tvořen ochrannou známkou.

Investiční aktiva na konci prvního pololetí roku 2017 dosahují výše 3 695 846 tis. Kč. Struktura aktiv k 30. 6. 2017 investiční části fondu je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura investičních aktiv fondu



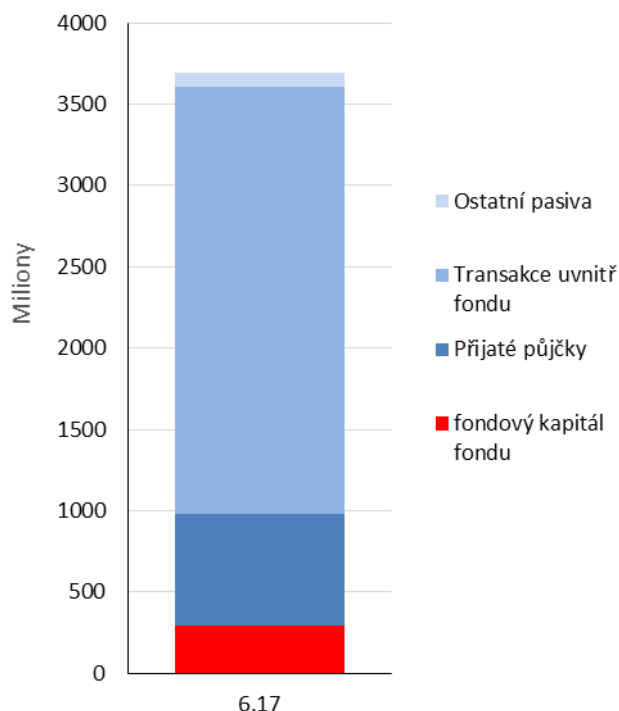
PASIVA

Celková pasiva Fondu k 30. 6. 2017 jsou ve výši 3 695 857 tis. Kč, která jsou tvořena především vlastním kapitálem v hodnotě 2 915 653 tis. Kč a dále přijatými půjčkami ve výši 687 574 tis. Kč. Fond je ze 78,89 % financován z vlastních zdrojů a ze zbylých 21,11 % z cizích zdrojů.

Pasiva investiční části jsou ve výši 3 695 846 tis. Kč. Fondový kapitál investiční části k 30. 6. 2017 dosáhl hodnoty 291 499 tis. Kč, to představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu investiční akcii ve výši 36 898,62 Kč. Struktura pasiv k 30. 6. 2017 investiční části je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Fondový kapitál neinvestiční části je ve výši 2 624 153 tis. Kč, to představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu zakladatelskou akcii je ve výši 36 907,93 Kč.

Struktura financování investiční části fondu



HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Hospodaření Emitenta skončilo k 30. 6. 2017 se ziskem ve výši 105 410 tis. Kč, tento zisk je nižší o 35 545 tis. Kč ve srovnání se ziskem k 30. 6. 2016 (tj. o 25,22 %). Během sledovaného období se snížily výnosy z investičního majetku o 34 208 tis. Kč. Meziroční snížení těchto výnosů je způsobeno dočasným ponížením hodnoty nemovitého majetku. Správní náklady se v průběhu prvního pololetí roku 2017 se zvýšily téměř o polovinu a to především díky vyšším nákladům na poradenské služby a nákladům za nájemné ve srovnání se srovnatelným obdobím.

Hospodářský výsledek pro investiční činnost je 10 567 tis. Kč. Hodnota hospodářského výsledku je dána oddělením majetku a výsledků fondu na investiční a neinvestiční část, kdy hospodářský výsledek za období 1.1.2017 – 31.5.2017 byl rozdělen podle poměru zakladatelských a investičních akcií.

CASH FLOW

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2017 se zvýšil o 37 283 tis. Kč oproti stavu k 30. 6. 2016, to představuje nárůst o 36,94 %. Vysoké příjmy z provozní činnosti byly generovány krátkodobými finančními závazky, které se zvýšily o 102 261 tis. Kč z důvodu přijaté půjčky v hodnotě 116 100 tis. Kč. Tato přijatá půjčka byla obratem poskytnutá dlužníkovi jako poskytnutá půjčka. Změna závazků kompenzuje výdaje spojené s poskytnutými půjčkami a změnou ostatních aktiv a závazků.

Výkaz o finanční pozici Emitenta
**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
k 30. červnu 2017**

| tis. Kč | | 30.6.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------|--|------------------|------------------|
| AKTIVA | | | |
| Dlouhodobá aktiva | | 3 042 303 | 3 054 761 |
| 0 | Nehmotný majetek | 638 182 | 638 182 |
| 1 | Investiční majetek | 1 476 796 | 1 495 585 |
| 2 | Podíly v ovládaných osobách | 120 298 | 122 085 |
| 40 | Ostatní podíly | 115 344 | 117 415 |
| 3 | Poskytnuté půjčky | 691 683 | 681 494 |
| Krátkodobá aktiva | | 653 554 | 436 341 |
| 4 | Poskytnuté půjčky | 418 627 | 360 864 |
| <i>Ostatní aktiva</i> | | 234 927 | 75 477 |
| 38 | Ostatní krátkodobé finanční instrumenty | 0 | 0 |
| 5 | Daňové pohledávky | 20 859 | 19 957 |
| 6 | Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 75 333 | 12 367 |
| 7 | Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 138 223 | 43 150 |
| 8 | Časové rozlišení aktiv | 512 | 3 |
| Aktiva celkem | | 3 695 857 | 3 491 102 |
| PASIVA | | | |
| Vlastní kapitál | | 2 915 653 | 2 810 243 |
| 10 | Základní kapitál | 711 000 | 711 000 |
| 39 | Emisní ážio | 921 | 921 |
| 11 | Ostatní nedělitelné fondy | 29 093 | 29 093 |
| 12 | Ostatní kapitálové fondy | 79 000 | 79 000 |
| 14 | Výsledek hospodaření běžného období | 105 410 | 425 400 |
| 15 | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 1 990 229 | 1 564 829 |
| Dlouhodobé závazky | | 239 615 | 242 674 |
| 16 | Dlouhodobé půjčky a úvěry | 162 164 | 161 017 |
| 19 | Odložený daňový závazek | 77 451 | 81 657 |
| Krátkodobé závazky | | 540 589 | 438 185 |
| 20 | Krátkodobé půjčky a úvěry | 525 410 | 407 297 |
| 24 | Daňové závazky | 3 753 | 4 453 |
| 21 | Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva | 11 381 | 24 279 |
| 23 | Časové rozlišení aktiv a pasiv | 45 | 2 156 |
| Pasiva celkem | | 3 695 857 | 3 491 102 |

Výkaz o výsledku a ostatním úplném výsledku Emitenta
**ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017**

| tis. Kč | Od 1.1. do 30.6.2017 | Od 1.1. do 30.6.2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| 26 Výnosy z investičního majetku | 37 534 | 71 742 |
| 41 Výnosy z nehmotného majetku | 52 055 | 52 089 |
| 50 Výnosy z poskytnutých půjček | 28 911 | 19 506 |
| 28 Výnosy z podílů | -3 717 | 0 |
| 43 Výnosy z přecenění obchodních pohledávek | -534 | 0 |
| 29 Správní náklady | -4 960 | -2 887 |
| Čistý provozní výsledek hospodaření | 109 289 | 140 450 |
| 30 Osobní náklady | -227 | -226 |
| 31 Ostatní provozní výnosy | 0 | 3 889 |
| 32 Ostatní provozní náklady | -4 397 | -2 799 |
| Provozní výsledek hospodaření | 104 665 | 141 314 |
| 33 Finanční výnosy | 5 792 | 192 |
| 34 Finanční náklady | -551 | -21 |
| Finanční výsledek hospodaření | 5 241 | 171 |
| Zisk/Ztráta z pokračujících činností před zdaněním | 109 906 | 141 485 |
| 35 Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná | -8 702 | -530 |
| 36 Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená | 4 206 | 0 |
| Zisk z pokračujících činností po zdanění | 105 410 | 140 955 |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření | | |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | 105 410 | 140 955 |

Výkaz o změnách vlastního kapitálu Emitenta

ZKRÁCENÝ VÝKAZ 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 |

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

| tis. Kč | Upsaný základní kapitál | Emisní ážio | Ostatní nedělitelné fondy | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk/ztráta | VK celkem |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------|
| Zůstatek k 1.1.2017 | 711 000 | 921 | 29 093 | 79 000 | 1 990 229 | 2 810 243 |
| Zisk/ztráta za období | 0 | 0 | 0 | 0 | 105 410 | 105 410 |
| Zůstatek k 30.6.2017 | 711 000 | 921 | 29 093 | 79 000 | 2 095 639 | 2 915 653 |

Výkaz o peněžních tocích Emitenta

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

| tis. Kč | Od 1.1. do 30.6.2017 | Od 1.1. do 30.6.2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| Zisk z pokračující činnosti před zdaněním | 109 906 | 140 955 |
| <i>Provozní činnost</i> | | |
| Změna stavu investičního majetku | 54 704 | -11 285 |
| Změna stavu majetkových účastí | 9 708 | -36 150 |
| Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček | -70 322 | 62 452 |
| Změna stavu ostatních aktiv | -72 826 | -13 222 |
| Změna stavu krátkodobých finančních závazků | 114 565 | 12 304 |
| Změna stavu ostatních závazků | -15 710 | -24 591 |
| Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti | 87 239 | 130 463 |
| <i>Finanční činnost</i> | | |
| Změna stavu dlouhodobých finančních závazků | 7 834 | -40 113 |
| Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti | 7 834 | -40 113 |
| Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů | 95 073 | 90 350 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1. | 43 150 | 10 590 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6. | 138 223 | 100 940 |

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční pozici konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2016, které bylo auditováno

- **Výkaz o výsledku a ostatním úplném výsledku** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2016 do června 2016
- **Výkazu o změnách vlastního kapitálu** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2016 do června 2016
- **Výkaz o peněžních tocích** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2016 do června 2016

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 2017 nedošlo ke změnám účetních metod.

V období mezi 30. 6. 2017 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.

Vybrané vysvětlující poznámky

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2017 a 30. 6. 2017 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva se mezi pololetně zvýšila o 5,8 % a k 30. 6. 2017 dosahují hodnoty 3 695 857 tis. Kč. Jednotlivé významné pohyby jsou uvedeny v následujícím textu.
- Největší položku aktiv (39,96 %) představuje investiční majetek v hodnotě 1 476 796 tis. Kč, který mezi pololetně klesl o 18 789 tis. Kč (tj. o 1,26 %). Investiční majetek zahrnuje především nemovitosti. Pokles v prvním pololetí roku 2017 byl zapříčiněn dočasným snížením hodnoty nemovitostí v katastrálním území Čimelice.
- V rámci aktiv byla největší změna oproti stavu k 31. 12. 2016 v položce peněžní prostředky a ekvivalenty, které vzrostly o 95 073 tis. Kč (tj. o 220,33 %). Toto zvýšení stavu peněžních prostředků na bankovních účtech bylo způsobeno vrácením poskytnutých půjček od dlužníků. Během sledovaného období byla přijatá půjčka ve výši 116 100 tis. Kč, která byla obratem jako poskytnutá půjčka postoupena dlužníkovi ve stejné hodnotě. Tyto transakce na konci sledovaného období neměly vliv na stav peněžních prostředků na bankovních účtech.
- Stav majetku evidovaného v položce Podíly v ovládaných osobách a ostatní podíly se snížil o 1 787 tis. Kč (tj. o 1,46 %). Je způsoben především poklesem reálné hodnoty společnosti Rezidence Hloubětín s.r.o., která v mezidobí prodala realizované nemovitosti, vyplatila společníkům podíly na zisku a výrazně tak snížila samotnou hodnotu společnosti.
- Hodnota ostatních podílů klesla o 2 071 tis. Kč (o 1,76 %). Tento pokles byl zapříčiněn ukončením spolupráce v projektu PPH PECHACKOVA s.r.o. Stav nehmotného majetku se oproti výkazům k 31. 12. 2016 nezměnil. Jsou zde vykázané soubory ochranných známek v hodnotě 638 182 tis. Kč.
- Poskytnuté půjčky ve srovnání se stavem k 31. 12. 2016 se zvýšily o 67 952 tis. Kč, což představuje růst o 6,52 %. Tento růst byl zapříčiněn poskytnutím nových půjček, v hodnotě 116 100 tis. Kč. Na druhou stranu bylo několik poskytnutých půjček dlužníky splaceno.
- Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva se zvýšila o 62 966 tis. Kč (tj. o 509,15 %) v důsledku zvýšení pohledávek za tuzemskými odběrateli. Dále byly poskytnuty provozní zálohy ve výši 15 026 tis. Kč.

- Vlastní kapitál dosáhl k 30. 6. 2017 výše 2 915 653 tis. Kč, což představuje 78,89 % celkových pasiv. V porovnání se stavem k 31. 12. 2016 vzrostl o 105 410 tis. Kč (tj. o 3,75 %) důsledkem generovaného zisku.
- Přijaté půjčky a úvěry se zvýšily o 119 260 tis. Kč (tj. o 20,98 %) v porovnání se stavem k 31. 12. 2016. Hlavní příčinou je nová přijatá půjčka se splatností 31. 12. 2017 ve výši 116 100 tis. Kč od akcionáře fondu.
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva se snížila o 12 898 tis. Kč (tj. o 53,12 %). Příčinou je především pokles přijatých provozních záloh.
- Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2017 se oproti stejnému období roku 2016 snížil o 35 545 tis. Kč (tj. o 25,23 %). Pokles zisku byl zapříčiněn především nižšími výnosy z investičního majetku).

4 Informace o činnosti Emitenta

Činnost Emitenta

Fond pokračuje ve své dosavadní činnosti a v prvním pololetí 2017 nijak nevybočil z nastolené investiční strategie. Mezi nejvýznamnější transakce za sledované období patří poskytnutí půjčky ve výši 116,1 mil Kč. Ve sledovaném období došlo také k jednání s bankou (ČSOB) o poskytnutí úvěrového rámce do výše 350 mil Kč. K dnešnímu dni (1. 9. 2017) zatím nebyl úvěr čerpán, zatím trvá fáze přípravy podkladů a dokumentů umožňující jeho zpracování. Valná hromada společnosti schválila tento záměr dne 2.6.2017.

Nejvýznamnější investiční majetek Emitenta drženy k 30. 6. 2017

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 476 796 tis. Kč (pořizovací cena: 881 690 tis. Kč). Tento majetek představují zejména nemovitosti, které jsou drženy 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 | Pořizovací hodnota |
|---------------------|-----------------|--------------------|
| Čimelice | 310 216 tis. Kč | 215 525 tis. Kč |
| Hloubětín | 31 766 tis. Kč | 27 000 tis. Kč |
| Jesenice u Prahy | 40 031 tis. Kč | 20 630 tis. Kč |
| Karlín | 38 793 tis. Kč | 34 526 tis. Kč |
| Kyje | 446 912 tis. Kč | 149 445 tis. Kč |
| Opatovice nad Labem | 70 781 tis. Kč | 39 937 tis. Kč |
| Teplice | 30 276 tis. Kč | 23 650 tis. Kč |
| Růžodol I. | 78 546 tis. Kč | 65 274 tis. Kč |
| Třebovice | 120 730 tis. Kč | 101 159 tis. Kč |
| Židenice | 85 665 tis. Kč | 31 162 tis. Kč |
| Zábřeh nad Odrou | 52 969 tis. Kč | 4 646 tis. Kč |

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 638 182 tis. Kč (pořizovací cena: 638 182 tis. Kč), který je tvořen především ochrannou známkou.

Velkou položkou v majetku fondu jsou nakoupené majetkové účasti v reálné hodnotě ve výši 120 298 tis. Kč (pořizovací cena: 38 969 tis. Kč) a cenné papíry v reálné hodnotě 115 344 tis. Kč (pořizovací cena: 98 313 tis. Kč). Nejvíce podstatné obchodní podíly a držené cenné papíry jsou uvedeny v následující tabulce.

| Obchodní podíly: | Společnost | Reálná hodnota | Pořizovací hodnota |
|-------------------------|--|-----------------------|---------------------------|
| | <i>SLOSIKO s.r.o.</i> | <i>80 619 tis. Kč</i> | <i>126 tis. Kč</i> |
| | <i>DIFESA a.s.</i> | <i>35 000 tis. Kč</i> | <i>35 000 tis. Kč</i> |
| Cenné papíry: | Společnost | Reálná hodnota | Pořizovací hodnota |
| | <i>JET I.</i> | <i>26 995 tis. Kč</i> | <i>22 107 tis. Kč</i> |
| | <i>HB REAVIS Real Estate SICAV SIF</i> | <i>25 631 tis. Kč</i> | <i>20 903 tis. Kč</i> |
| | <i>ACCOLADE Industrial Fund</i> | <i>26 320 tis. Kč</i> | <i>20 000 tis. Kč</i> |
| | <i>NOVA GEF</i> | <i>20 218 tis. Kč</i> | <i>20 000 tis. Kč</i> |
| | <i>Trigema Investment</i> | <i>11 334 tis. Kč</i> | <i>10 000 tis. Kč</i> |

Další obchodní podíly jsou ještě drženy ve společnostech VABOLA, s.r.o., SIVAKO, s.r.o., SIKO GROUP SE, Dům Čertovka s.r.o. a Residence Smotlachova s.r.o. Fond dále drží cenné papíry společností Podfond Enern TECH III.

Velkou roli v majetku fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 1 117 029 tis. Kč (nominální hodnota: 1 207 771 tis. Kč). Nejvýznamnější poskytnuté půjčky jsou uvedené v následující tabulce.

| Protistrana | Reálná hodnota | Nominální hodnota |
|------------------------|------------------------|--------------------------|
| <i>Propojená osoba</i> | <i>681 470 tis. Kč</i> | <i>689 373 tis. Kč</i> |
| <i>Ostatní</i> | <i>428 841 tis. Kč</i> | <i>438 200 tis. Kč</i> |

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 917 299 tis. Kč), z menší části pak v Eurech (v reálné hodnotě 199 730 tis. Kč).

Majetek fondu tvoří vklady na bankovních účtech v celkové hodnotě 123 390 tis. Kč vedený v České koruně a v celkové hodnotě 14 760 tis. Kč vedené v Eurech.

Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí

Činnost pokračuje v intencích dosavadní strategie, počátkem 7/2017 byla realizována účast v nemovitostním projektu Residence Smotlachova, ve které byl jednak pořízen obchodní podíl a zároveň poskytnutý úvěrový rámec. Do jiné nemovitostní společnosti byla poskytnuta půjčka 108 mil s očekávaným zajímavým úrokovým výnosem. Pokračuje se ve výstavbě dalších komerčních nemovitostí (administrativní budova s retailovým využitím).

Ve sledovaném období nedošlo k žádným zásadním změnám v oblasti řízení rizik. 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) 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. Nemovitostní portfoliu Skupiny je široce diverzifikované a na realitním trhu je nadále 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.

b) 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, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Skupiny v případě chybného investičního rozhodnutí. Splátky úvěrů, resp. zápůjček a naběhlého příslušenství pak zároveň vytváří vyšší požadavky na likviditu celé Skupiny.

Skupina evidovala k 30. 6. 2017 přijaté zápůjčky a úvěry ve výši 687 574 tis. Kč. Příjmy Skupiny generované její činností jdou dostatečně pro bezproblémové splácení přijatých úvěrů a zápůjček, riziko nedostatečné likvidity v souvislosti s přijatými úvěry je tak hodnoceno jako nízké.

Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.

c) 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.

d) Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Skupiny na investice do nemovitostí představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik. Skupina je ohrožena výskytem stavebních vad, díky kterým by mohlo dojít u nemovitostí v portfoliu k výraznému snížení jejich hodnoty, případně k významnému výpadku příjmů z nájemného, a v konečném důsledku vzniku ztráty celé Skupiny.

Skupina je reálně vystavena riziku stavebních vad u nemovitostí pořizovaných do svého portfolia a dále pak při jejich technickém zhodnocování. U pořizovaných nemovitostí Skupina eliminuje riziko stavebních vad prostřednictvím odborných posudků o stavu nemovitostí. Při technickém zhodnocování pak věnuje pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), ale také podrobnému vymezení reklamačních podmínek a záruční doby ve smlouvách o dílo.

Riziko stavebních vad je hodnoceno jako nízké.

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením 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. 2017 eviduje Skupina poskytnuté úvěry ve výši 1 110 310 tis. Kč. Úvěrové riziko je ze strany Skupiny minimalizováno prověřováním bonity protistrany a využíváním zajištění u poskytovaných úvěrů (zástavní právo, ručení). Vzhledem k bonitě dlužníků a zajištění úvěrů je riziko ve vztahu k poskytnutým úvěrům hodnoceno jako nízké.

Úvěrové riziko je hodnoceno 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 tis. Kč):

| tis. Kč | K 30. 6. 2017 | | od 1.1. do 30.6.2017 | | | |
|-------------------------|-------------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------------------------|------------------|
| Spřízněná osoba | Pohledávky | Závazky | Výnosy | Náklady | Komentář | Propojení |
| Luka Residential s.r.o. | 367 233 | - | 14 808 | - | Úroky z půjčky | Personální |
| SIKO KOUPELNY a.s. | 45 170 | - | 112 036 | - | Nájem nemovitostí, ochranné známky | Personální |
| SIKO KÚPELNE a.s. | 48 187 | - | 7 649 | - | Nájem ochranné známky, úroky z půjčky | Personální |
| SLOSIKO s.r.o. | 163 037 | - | 3 481 | - | Úroky z půjčky | Majetkové |
| Jaroslava Valová | - | 236 300 | - | - | - | - |
| Dífesa a.s. | 50 752 | - | 1 068 | - | Úroky z půjčky | Majetkové |
| Dům Čertovka s.r.o. | 121 350 | - | - | - | - | - |
| Tomáš Vala | - | 185 134 | - | - | - | - |
| Jana Valová | - | 92 567 | - | - | - | - |
| Vítězslav Vala | - | 185 134 | - | - | - | - |
| Rezidence Hloubětín | 3 600 | - | 3 600 | - | - | Majetkové |
| Celkem | 799 329 | 600 515 | 142 642 | - | - | - |

Ostatní skutečnosti Emitenta

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 30. 3. 2017 nové stanovy Fondu upravující následující:

- periodu oceňování investičních akcií, kdy bude oceňováno minimálně jednou za 2 roky, přičemž statut může stanovit oceňování častější;
- změnu adresy internetových stránek pro zveřejňování informací dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na konání uvedené valné hromady byl ke dni 30. 3. 2017 rovněž změněn statut Fondu, který upřesnil, že hodnota investičních akcií bude stanovována jednou za 6 měsíců.

Dne 30. 5. 2017 se konala valná hromada Fondu, která rozhodla o následujícím:

- účetním a majetkovým oddělení fondového kapitálu Fondu ;
- poskytnutí, resp. přijetí zápůjčky uvnitř fondu (mezi investiční a neinvestiční části Fondu).

Dne 4. května 2017 došlo ke změně názvu Fondu na LUCROS SICAV a.s. (dříve LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.).

V období mezi 30. 6. 2017 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. 2017):

SLOSIKO s.r.o. IČO 368 65 770, (100% obchodní podíl) je nemovitostní společnost za účelem realizace projektů na území Slovenské republiky. Společnost vlastní nemovitosti s komerčním využitím (maloobchod a administrativní prostory). V prvním pololetí 2017 je ve fázi rozpracovanosti projekt obchodních prostor v Bratislavě, zatím se realizují projekční a architektonické návrhy objektu.

Ve společnosti Rezidence Hloubětín s.r.o., IČO 242 58 059 (50% obchodní podíl), předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. V prvním pololetí roku 2017 došlo k dokončení činnosti a vypořádání podílů společníků, jelikož již byly realizované prodeje vybudovaných jednotek a k 30.6.2017 se již jen koordinuje ukončení činnosti společnosti.

Společnosti DIFESA a.s., IČO 241 51 882, (40% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, se zabývá realizací projektu bytového domu v objektu jinonického zámečku. Projekt je rozpracován, je ve fázi cca 20% rozpracovanosti.

Společnost Dům Čertovka, s.r.o., IČO 052 61 252, (100% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost vlastní historický objekt na Kampě na Praze 1 a zabývá se pronájmem bytů v tomto objektu.

Rezidence Smotlachova s.r.o., IČO 057 97 209 (75% obchodní podíl), předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. V současné chvíli je v počátcích realizace projektu rezidenčního bydlení ve Smotlachově ulici v Praze.

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 20. září 2017



.....
LUCROS SICAV a.s.

Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitelka