

**KONSOLIDOVANÁ
POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA
k 30. 6. 2019**

**za sledované období
od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019**

LUCROS SICAV a.s.





Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	2
Údaje o emitentovi	3
1. PROFIL EMITENTA	3
2. CENNÉ PAPÍRY	4
3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA.....	5
4. ČINNOSTI EMITENTA.....	7
5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA.....	7
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA	12
7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	15
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI	17
9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA.....	17
Číselné údaje.....	18
Vysvětlující poznámky k výkazům	28



Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

V Praze dne 27. září 2019



LUCROS SICAV a.s.

Ing. Jaroslava Valová

předsedkyně představenstva

Údaje o emitentovi

1. PROFIL EMITENTA

Emitent:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	LUCROS SICAV a.s.
Sídlo:	Skorkovská 1310 198 00 Praha 9 - Kyje
NID / IČO:	28507428
DIČ:	CZ28507428
Internetová adresa:	www.amista.cz/povinne-informace/lucros
Telefonní číslo:	+420 226 251 010
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 29. 12. 2008 vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 14923
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapísaný základní kapitál:	711 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s. IČO: 00001350 se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 27437558 se sídlem: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 (dále také "AMISTA IS")

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)

2. CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie: k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována
k datu 31. 12. 2018: 45 422, 5442,- Kč

Druh: kmenové

Forma: na jméno

Podoba: listinná

Počet kusů emitovaných: k datu 30. 6. 2019 emitováno 71 100 ks akcií
k datu sestavení pololetní zprávy 71 100 ks akcií

Investiční akcie

Hodnota investiční akcie: k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována
k datu 31. 12. 2018: 45 422, 1546,- Kč

Druh: kusové

Forma: na jméno

Podoba: zaknihovaná

Počet kusů: 7 900 ks

ISIN: CZ0008042009

Název emise: LUCROS IFPZK

Přijetí k obchodování: od data 1. 2. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. 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 zhodnocení aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů respektive jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

K 30. 6. 2019 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
Prima Energy, s.r.o.	Korunní 810/104, 101 00 Praha 10	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	31,8	Podstatný vliv

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Fond je Investiční jednotkou dle IFRS 10 a během své činnosti:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- 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 nedošlo k žádným změnám ve složení skupiny.

Exit Strategie

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby. Nemovité věci vlastněné nabývanými obchodními společnostmi generují finanční prostředky především prostřednictvím pronájmu drženého hmotného majetku. Po započtení provozních nákladů na chod, finanční páky a ostatních/provozních nákladů spojených s obsluhou vlastnické struktury společností tak představují nemovitosti výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum rekonstruováno do podoby požadované trhem.

V souvislosti s vývojem realitního trhu vykazuje převážná většina nemovitostí držených v majetku Fondu nebo jím nabývaných společnostech vyšší tržní hodnotu než pořizovací. Obchodním záměrem Fondu je nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi či realizovat developerské projekty a generovat výnosy z nájmu. Držený nemovitý majetek má z velké části povahu obchodních jednotek, které jsou vhodné k provozování maloobchodních provozoven s širokým záběrem využití. Jejich využitelnost není úzce propojena jen na podnikání stávajících nájemců, takže v případě ukončení aktuálního nájemního vztahu se nepředpokládá rizikový dopad v podobě významného výpadku výnosů z nájmu nemovitostí. V konkrétních, lukrativních situacích se Fond nezříká ani prodeje výnosových investic zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku. V současné době se k takovému prodeji přistupuje jen v případě konkrétní nabídky vyvolané zájemcem. V případě potřeby vyvolané aktuální situací Fondu lze přistoupit k prodeji nemovitostí prostřednictvím specializovaných prodejců nemovitostí nebo na volném trhu.

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

4. ČINNOSTI EMITENTA

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. exit strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

V období mezi 30. 6. 2019 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Emitenta, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde především o investice do nákupu a prodeje krátkodobých nemovitostí, kde část portfolia tvoří nákupy nemovitostí od zadlužených vlastníků nebo nemovitosti vyžadující rekonstrukce, a dále pak o investice do dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu čistých aktiv připadajících k investičním akciím, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu. V oblasti nemovitostí pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení.


Významná část aktiv Fondu (46,41 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do technického zhodnocení držených nemovitostí za účelem zhodnocení. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu. Dále významnou část portfolia tvoří poskytnuté půjčky (23,74 %) a soubor ochranných známek (18,27 %).

5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Na základě § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Emitent odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Emitenta.

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 13 254 tis. Kč. To je pokles 6 094 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Ke snížení zisku z pokračující činnosti přispěly nižší výnosy z poskytnutých půjček o 27 782 tis. Kč spolu s poklesem výnosů z podílů o 6 890 tis. Kč. Snížení výnosů z poskytnutých půjček o 27 782 tis. Kč je spjato s jejich částečným splacením od dlužníků ve výši 203 074 tis. Kč a tím nižším inkasem úroků.



Hodnota finančních výnosů poklesla o 10 300 tis. Kč, což souvisí s poklesem kurzových zisků Fondu, kdy některé půjčky Fond poskytuje v EUR. Finanční náklady vzrostly o 17 325 tis. Kč, což bylo způsobeno vyššími zaplacenými úroky, bankovními poplatky, vyššími náklady na devizové operace a přecenění přijatých bezúročných půjček, které byly v roce 2019 významně uhrazeny. Dále v oblasti nákladů došlo k jejich snížení o 2 361 tis. Kč u položky Ztráta z přecenění pohledávek. Naproti tomu u ostatních provozních nákladů došlo k nárůstu o 828 tis. Kč, a to u položek daň z nemovitostí a daň zaplacená v zahraničí související s licenčními poplatky. Oproti tomu Emitent vykázal výnosy z investičního majetku spojené s jeho nájmem ve výši 81 680 tis. Kč, což představovalo růst o 10 847 tis. Kč oproti srovnatelnému období minulého roku.

Zisk z pokračující činnosti po zdanění investičního střediska byl k 30. 6. 2019 ve výši 13 254 tis. Kč.

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy, kromě vnitropodnikových úroků.

Zisk z pokračující činnosti po zdanění neinvestičního střediska byl k 30. 6. 2019 ve výši 119 255 tis. Kč. Výše tohoto zisku je tvořena vnitropodnikovými výnosy z vnitropodnikové pohledávky, které jsou ve statutárních výkazech vykazovány na stejném řádku jako v investiční části Fondu, tzn. na řádku Finančních nákladů.

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

Výnosy investiční části Fondu ze 48,04 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Oproti minulému období se jedná o růst těchto výnosů o 10 847 tis. Kč. Výnosy z nehmotného majetku ve výši 51 774 tis. Kč představují licenční poplatky za pronájem ochranných známek v majetku Fondu a oproti minulému období se významně nezměnily. Další významnou výnosovou položkou za sledované období jsou výnosy z poskytnutých půjček, jež poklesly o 27 782 tis. Kč. Tento významný pokles byl primárně ovlivněn jednorázovou položkou z minulého období – poplatkem za předčasné splacení úvěrů ve výši 20 285 tis. Kč. Dále došlo k poklesu objemu poskytnutých úvěrů v porovnání s minulým obdobím, jež mělo vliv na nižší úrokové výnosy z poskytnutých půjček.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 5 138 tis. Kč a během sledovaného období poklesly o 830 tis. Kč (13,91 %), zejména z důvodu nižších nákladů na poradenství.

Majetek

V souladu se stanovami a statutem Fond oceňuje svůj majetek a závazky reálnými hodnotami jednou ročně, k datu účetní závěrky. Proto k datu vyhotovení pololetní zprávy nejsou majetek ani závazky přeceněny reálnými hodnotami.

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 10 tis. Kč a vnitropodniková pohledávka za investiční částí (dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva) ve výši 3 348 788 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2019 poklesla o 321 510 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2018 (tj. o 7,20 %). Celkový pokles je ovlivněn několika faktory, a to úhradou dlužníků Emitentem poskytnutých krátkodobých půjček ve výši 38 905 tis. Kč a dlouhodobých poskytnutých půjček ve výši 164 169 tis. Kč, a zároveň poklesem zůstatku peněžních prostředků a ekvivalentů o 112 700 tis. Kč (tj. o 35,52 %). Na konci pololetí tvoří 88,64 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (85,24 %) mírně zvýšil. Krátkodobá

aktiva oproti srovnávacímu období klesla o 188 135 tis. Kč (tj. o 28,56 %) z důvodu poklesu zůstatku peněžních prostředků a ekvivalentů o 112 700 tis. Kč (tj. o 35,52 %), poklesu krátkodobých poskytnutých půjček o 38 905 tis. Kč (tj. o 16,71 %), poklesu daňových pohledávek o 5 529 tis. Kč (tj. o 42,14 %) a poklesu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 31 011 tis. Kč (tj. o 32,48 %)

Úbytek peněžních prostředků u bank byl z důvodu částečného umoření bezúročných půjček akcionářům. Ve sledovaném období došlo k poskytnutí nových úvěrů ve výši cca 106 mil. Kč společnostem SLOSIKO s.r.o., Prima Energy, s.r.o., MEMAX, s.r.o., Na Hanspalce 11 s.r.o. a JRD Luka s.r.o. Splaceno bylo především 150 mil. Kč od společnosti Luka Residential s.r.o. Ve sledovaném období došlo k prodeji podílu ve společnosti Prima Energy s.r.o. ve výši 18 tis. Kč a navýšení investice v investičním fondu ENERN Investments ve výši 891 tis. Kč.

Ve sledovaném období došlo k postoupení části pohledávky vůči společnosti Luka Residential s.r.o. ve výši 150 mil. Kč. na paní Jaroslavu Valovou, pana Vítězslava Valu, pana Tomáše Valu a paní Janu Valovou (společně „Postupníci“). Kupní cena ve výši 150 mil. Kč byla započtena proti existujícím závazkům Fondu vůči Postupníkům.

Největší podíl na investičních aktivech tvoří portfolio nemovitostí držených za účelem realizace výnosů z pronájmů, poskytnuté půjčky a nehmotný majetek ve formě ochranné známky značky SIKO.

Majetek investiční části Fondu ke dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 922 547 tis. Kč (pořizovací cena: 966 511 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.

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
České Vrbné	110 733 tis. Kč	113 414 tis. Kč
Čimelice	442 861 tis. Kč	364 057 tis. Kč
Dolní Nerestce	17 358 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Hloubětín	34 371 tis. Kč	28 079 tis. Kč
Humpolec	18 806 tis. Kč	3 324 tis. Kč
Jenišov	19 604 tis. Kč	49 187 tis. Kč
Jesenice u Prahy	43 032 tis. Kč	20 711 tis. Kč
Karlín	39 773 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	461 036 tis. Kč	148 421 tis. Kč
Litomyšl	14 027 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Oldřichovice u Třince	17 802 tis. Kč	15 014 tis. Kč
Opatovice nad Labem	63 208 tis. Kč	39 937 tis. Kč
Otvice	11 811 tis. Kč	25 346 tis. Kč
Růžodol I.	80 646 tis. Kč	64 064 tis. Kč
Teplice	31 250 tis. Kč	23 654 tis. Kč
Trutnov	20 520 tis. Kč	5 669 tis. Kč
Třebonice	124 577 tis. Kč	101 341 tis. Kč
Ústí nad Labem	10 263 tis. Kč	37 868 tis. Kč
Vinohrady	23 849 tis. Kč	20 064 tis. Kč
Židenice	86 721 tis. Kč	31 162 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	61 626 tis. Kč	4 646 tis. Kč

Majetek Fondu zahrnuje rovněž nedokončený majetek, jehož pořizovací cena byla 156 428 tis. Kč a jehož reálná hodnota je 151 946 tis. Kč a rovněž zálohou na dlouhodobý majetek ve výši 1 252 tis. Kč. Nedokončený majetek je tvořen z největší části rozpracovaným projektem v katastrálním území Kyje, (přestavba skladové haly a úpravna vzorkovny na Černém Mostě), dále budovanou rezidenční nemovitostí na pražských Vinohradech a přestavbou/úpravami budov v Ostravě, Čimelicích a Židenicích.

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě 775 508 tis. Kč (pořizovací cena: 638 182 tis. Kč), který je tvořen souborem ochranných známek.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou nakoupené majetkové účasti v reálné hodnotě 88 520 tis. Kč (pořizovací cena: 4 001 tis. Kč) pokles je způsoben fúzí s majetkovou účastí VD CB s.r.o.) - a cenné papíry v reálné hodnotě 95 980 tis. Kč (pořizovací cena: 71 561 tis. Kč – pokles pořizovací ceny je způsoben prodejem titulu NOVA Money Market IFsPZK, a.s.). Nejhodnotnější obchodní podíly a držené cenné papíry jsou uvedeny v následující tabulce.

Obchodní podíly:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
	SLOSIKO, s.r.o.	82 493 tis. Kč	126 tis. Kč
Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
	JET I.	32 071 tis. Kč	24 791 tis. Kč
	ENERN – investiční akcie I2	8 302 tis. Kč	6 001 tis. Kč
	ACCOLADE Industrial Fund	33 320 tis. Kč	20 000 tis. Kč
	NOVA GEF	22 263 tis. Kč	19 974 tis. Kč

Další obchodní podíly jsou ještě drženy ve společnostech VABOLA, s.r.o., SIVAKO, s.r.o., SIKO GROUP SE, Dům Čertovka s.r.o., Rezidence Smotlachova s.r.o., Rezidence Hloubětín, s.r.o. a Prima Energy, s.r.o.

Velkou roli v majetku Fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 983 353 tis. Kč, oproti srovnávacímu období došlo k poklesu o 203 048 tis. Kč (tj. o 17,11 %). Povaha poskytnutých půjček je uvedena v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Spřízněná osoba	614 869 tis. Kč	614 869 tis. Kč
Ostatní	368 484 tis. Kč	376 849 tis. Kč

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 700 058 tis. Kč), oproti srovnávacímu období došlo k poklesu o 224 048 tis. Kč (tj. o 32,00 %) a z menší části pak v EUR (v reálné hodnotě 283 295 tis. Kč), kdy došlo k poklesu o 20 975 tis. Kč (tj. o 7,40 %). Ve sledovaném období došlo k poskytnutí nových úvěrů ve výši cca 106 000 tis. Kč společnostem SLOSIKO s.r.o., Prima Energy, s.r.o., MEMAX, s.r.o., Na Hanspalce 11 s.r.o. a JRD Luka s.r.o. Splaceno bylo především 150 000 tis. Kč od společnosti Luka Residential s.r.o. a pohledávka z půjčky v hodnotě 150 000 tis. Kč vůči Luka Residential s.r.o. byla postoupena nominální hodnotou.

Dlužník	Úroková sazba	Datum vrácení	Oceňovací rozdíl (v Kč)	Zůstatek půjčky (v Kč)*
SLOSIKO	3,60 %	31. 12. 2019		10 178 000
SLOSIKO	3,60 %	31. 12. 2023		79 133 950
SLOSIKO	6,00 %	31. 12. 2023		111 713 387
SLOSIKO	6,00 %	31. 12. 2031		82 269 221
Luka Residential	8,50 %	31. 12. 2036		15 360 197
Crestyl Holding limited	8,50 %	30. 11. 2019		69 441 040
Dům Čertovka	0,00 %	31. 12. 2021		119 450 000
Rezidence Vinohradská	6,00 %	3. 1. 2021	57 641	110 672 359
Rezidence Smotlachova	6,00 %	30. 9. 2021		63 131 671
Prima Energy	6,00 %	16. 4. 2033		148 992 783
Saunia	12,00 %	31. 12. 2019		51 495 891

*nad 1 % z celkové hodnoty majetku

Majetek Fondu tvoří vklady na bankovních účtech v hodnotě 203 104 tis. Kč v České koruně a v hodnotě 1 498 tis. Kč vedené v EUR.

Financování majetku

Fondový kapitál neinvestiční části ve výši 3 348 798 tis. Kč se za sledované období změnil a vzrostl o 119 255 tis. Kč díky výsledku hospodaření běžného období v totožné výši.

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosáhla hodnoty 372 089 tis. Kč k rozvahovému dni. Na změně, tj. zvýšení se obdobně podílí výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 13 254 tis. Kč.

Cizí zdroje (bez závazku vůči držitelům investičních akcií z titulu hodnoty čistých aktiv připadajících na tyto akcie) v celkové výši 3 770 435 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období vzrostly o 44 838 tis. Kč z důvodu nárůstu vnitropodnikové půjčky. Oproti tomu však docházelo i ke splacení úvěrů od fyzických osob pí. Valové Jaroslavy, pí. Valové Jany, pana Valy Tomáše a pana Valy Vítězslava ve výši 361 050 tis. Kč a splacení úvěru od společnosti ČSOB ve výši 19 998 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené především krátkodobými půjčkami, závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, oproti srovnávacímu období klesly o 379 602 tis. Kč, jelikož došlo ke snížení krátkodobých půjček a úvěrů o 361 050 tis. Kč, kdy z této částky došlo k postoupení části pohledávky vůči společnosti Luka Residential s.r.o. ve výši 150 000 tis. Kč. na paní Jaroslavu Valovou, pana Vítězslava Valu, pana Tomáše Valu a paní Janu Valovou (společně „Postupníci“). Kupní cena ve výši 150 000 tis. Kč byla započtena proti existujícím závazkům Fondu vůči Postupníkům.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

V následujícím pololetí je záměrem Emitenta využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále držet a investovat do bonitních nemovitostních aktiv ve vyšších pořizovacích hodnotách především v Praze, případně v krajských městech ČR. Emitent hodlá dále poskytovat ekonomicky výhodné úvěry a zápůjčky na základě identifikovaných příležitostí. Naopak Emitent již podal žádost o zpětný odkup akcií/podílových listů vybraných fondů kvalifikovaných investorů, jež drží v portfoliu. Nabývaná nemovitostní aktiva jsou před prodejem především zhodnocována prostřednictvím technického zhodnocení.

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

Riziko tržní

V souvislosti s možností Emitenta investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Emitent vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplyvá 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 Emitenta pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.


Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Emitent subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Emitenta 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 Emitenta 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 Emitent 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 Emitent zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.



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

Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Emitenta 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 Emitent neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Emitenta v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

Riziko úvěrové

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

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Emitent nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Emitent 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 Emitenta 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 držených nemovitostních aktiv.

Emitent 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 Emitent utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

S ohledem na možnost Emitenta využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Emitent



schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Emitent pákový efekt nevyužíval.

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

Přestože má Emitent aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Emitent upozorňuje akcionáře, 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.

Spřízněné strany Fondu:

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SIKO KÚPELNE a.s.	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Jaroslava Valová
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
LUKA Development a.s.	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	-
SIKO VALA s.r.o.	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALUCSO s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SIKO KOUPELNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SIKO ES s.r.o.	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPELNY a.s.
Swiss Aqua Technologies AG	CHE-472.587.500	Obereggerstrasse 50, 9442 Berneck, Swiss Confederation	SIKO KOUPELNY a.s.
Swiss Aqua Technologies SK, s.r.o.	50480090	Šebastovská 2, 080 06 Prešov	Swiss Aqua Technologies AG
Swiss Aqua Technologies CZ, s.r.o.	08028834	Skorkovská 1310, Praha 9	Swiss Aqua Technologies AG
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS
Luka Residential s.r.o.	27363198	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
Luka Living s.r.o.	04904303	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
SIVAKO s.r.o.	28996640	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS 90 %
VABOLA s.r.o.	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS 90 %
Rezidence Hloubětín s.r.o.	24258059	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS 50 %, JRD 50 %
SIKO GROUP SE	24238732	Skorkovská 1310, Praha	LUCROS 100 %
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS 100 %
Rezidence Smotlachova s.r.o.	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS 75 %
Prima Energy s.r.o.	6667481	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS 31,8 %
Žižkov Development a.s.	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	-
Žižkov servisní s.r.o.	04904303	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3	Žižkov Development a.s.
Dům Žižkov a.s.	07061021	Vodičkova 710/31, 110 01	Žižkov Development a.s.

Ve sledovaném období byly realizovány významné transakce s následujícími spřízněnými osobami:

Pohledávky za personálně propojenou společností Luka Residential s.r.o. ve výši 16 594 tis. Kč z titulu půjčky a výnosy ve výši 4 732 tis. Kč jako úroky z ní a poplatky za ručení. Pohledávku za personálně propojenou společností SIKO KOUPELNY a.s. ve výši 44 085 tis. Kč, závazky ve výši 491 tis. Kč a výnosy 75 139 tis. Kč plynoucí z nájmu nemovitostí a poplatky ve výši 45 600 tis. Kč za využívání ochranné známky. Pohledávky za personálně propojenou společností SIKO KÚPELNE a.s. ve výši 2 036 tis. Kč a výnosy ve výši 6 174 tis. Kč plynoucí z nájmu ochranné známky. Pohledávky za majetkově propojenou společností SLOSIKO s.r.o. ve výši



294 803 tis. Kč z titulu půjčky a výnosy ve výši 7 864 tis. Kč jako úroky z ní. Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka s.r.o. ve výši 119 450 tis. Kč z titulu půjčky. Pohledávky za majetkově propojenou společností Rezidence Smotlachova s.r.o. ve výši 63 132 tis. Kč z titulu půjčky a výnosy ve výši 1 688 tis. Kč jako úroky z ní. Pohledávky za majetkově propojenou společností Prima Energy s.r.o. ve výši 148 993 tis. Kč z titulu půjčky a výnosy ve výši 4 255 tis. Kč jako úroky z ní. Pohledávky za personálně propojenou společností Swiss Aqua Technologies AG ve výši 26 760 tis. Kč z titulu půjčky a výnosy ve výši 763 tis. Kč jako úroky z ní. Závazky za personálně propojenými fyzickými osobami pí. Jaroslavou Valovou, pí. Janou Valovou, panem Tomášem Valou a panem Vítězslavem Valou ve výších 12 968 tis. Kč, 1 476 tis. Kč, 3 000 tis. Kč a 4 361 tis. Kč z titulů přijatých půjček.

Ve **srovnatelném období** Emitent evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

Pohledávky za personálně propojenou společností Luka Residential s.r.o. k 30. 6. 2018 ve výši 296 730 tis. Kč z titulu půjčky a výnosy ve výši 9 805 tis. Kč jako úroky z ní a poplatek za ručení. Pohledávku za personálně propojenou společností SIKO KOUPELNY a.s. ve výši 8 346 tis. Kč, závazky ve výši 26 tis. Kč a výnosy 109 825 tis. Kč plynoucí z nájmu nemovitostí a ochranné známky. Pohledávky za personálně propojenou společností SIKO KÚPELNE a.s. ve výši 35 387 tis. Kč a výnosy ve výši 6 119 tis. Kč plynoucí z nájmu ochranné známky. Pohledávky za majetkově propojenou společností SLOSIKO s.r.o. ve výši 236 526 tis. Kč z titulu půjčky a výnosy ve výši 5 176 tis. Kč jako úroky z ní. Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka s.r.o. ve výši 120 450 tis. Kč z titulu půjčky. Pohledávky za majetkově propojenou společností VD CB s.r.o. ve výši 75 684 tis. Kč z titulu půjčky. Pohledávky za majetkově propojenou společností Rezidence Smotlachova s.r.o. ve výši 49 849 tis. Kč z titulu půjčky a výnosy ve výši 1 159 tis. Kč jako úroky z ní. Pohledávky za majetkově propojenou společností Prima Energy s.r.o. ve výši 124 009 tis. Kč z titulu půjčky a výnosy ve výši 1 246 tis. Kč jako úroky z ní. Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Žižkov a.s. ve výši 22 500 tis. Kč z titulu půjčky. Závazky za personálně propojenými fyzickými osobami pí. Jaroslavou Valovou, pí. Janou Valovou, panem Tomášem Valou a panem Vítězslavem Valou ve výších 204 468 tis. Kč, 105 134 tis. Kč, 52 567 tis. Kč a 175 135 tis. Kč z titulů přijatých půjček.

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

S účinností od 25. června 2019 došlo ve statutu Fondu ke změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investičních akcií. Nově je aktuální hodnota investiční akcie stanovována 1x za kalendářní rok. Původně byla aktuální hodnota investiční akcie stanovována 2x za kalendářní rok.

Valná hromada dne 17. června 2019 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku za rok 2018
- Schválila výsledek hospodaření investiční i neinvestiční části Fondu
- Schválila rozdělení zisku investiční i neinvestiční části Fondu
- Schválila auditora pro rok 2019

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2019):

- SLOSIKO s.r.o. IČO 368 65 770, (100% obchodní podíl) je nemovitostní společnost provozovaná za účelem realizace nemovitostních projektů pro komerční využití na území Slovenské republiky. Objekty slouží jako maloobchodní a administrativní prostory. V prvním pololetí 2019 je ve fázi rozpracovanosti projekt obchodního centra v Prešově a nakoupené pozemky pro výstavbu retailového objektu v Bratislavě.
- Společnost Dům Čertovka, s.r.o., IČO 052 61 252, (100% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma 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. Firma bude realizovat developerský projekt „Zelený Kamýk“ v ulici Smotlachova na Praze 12. Projekt je nyní ve stádiu projektové přípravy.
- Firma Prima Energy, s.r.o., IČO 066 67 481 (31,8% obchodní podíl), předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma je aktivní v oblasti investování do fotovoltaických elektráren na území Maďarska.
- Rezidence Hloubětín s.r.o., IČO: 242 58 059 (50% obchodní podíl), předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost je v konečné fázi likvidace zbytkových aktiv. Projekt byl již vypořádán výplatou všech výnosů z podílu na zisku.
- Dále Emitent eviduje v majetku účasti ve společnostech, které ve sledovaném období nevykazují žádnou činnost. Jedná se o následující entity:
 - 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.
 - Firma SIVAKO, s.r.o. IČO 289 96 640 (90% obchodní podíl) se věnuje pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, dále výrobou, obchodem a službami.
 - Firma SIKO GROUP SE IČO 242 38 732 (100% obchodní podíl) se zabývá výrobou, obchodem a službami.

Číselné údaje

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

Součástí této pololetní zprávy jsou číselné údaje a informace o hospodaření Emitenta v rozsahu:

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

Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a) použil pro sestavení účetních výkazů postupy upravené mezinárodními účetními standardy IAS 34.

Předložené údaje pro účely pololetní zprávy nepodléhají auditu, ani nejsou nezávislým auditorem přezkoumány.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2018, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2018, a sestaveno dle IFRS
- **Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu, Výkazu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a Výkazu o peněžních tocích** 6 měsíců počínaje lednem do června 2018, sestaveny dle IFRS.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2019

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Dlouhodobá aktiva	3 671 899	3 805 274
Nehmotný majetek	775 508	775 508
Investiční majetek	1 922 547	1 895 786
Podíly v ovládaných osobách	88 520	88 870
Ostatní podíly a CP	95 980	91 597
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	789 344	953 513
Krátkodobá aktiva	470 635	658 770
Krátkodobé poskytnuté půjčky	193 983	232 888
Daňové pohledávky	7 592	13 121
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	64 458	95 469
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	204 602	317 292
Aktiva celkem	4 142 534	4 464 044

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Výsledek hospodaření běžného období	119 255	396 479
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	2 491 438	2 094 959
Vlastní kapitál celkem	3 348 798	3 229 543
Dlouhodobé půjčky a úvěry	308 972	347 810
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0
Odložený daňový závazek	78 912	74 495
Dlouhodobé závazky	387 884	422 305
Krátkodobé půjčky a úvěry	17 444	418 490
Daňové závazky	3 426	6 347
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	12 893	28 524
Krátkodobé závazky	33 763	453 361
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	372 089	358 835
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 142 534	4 464 044

Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii

47 099,8340*

45 422,1546

*Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2019, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2019 A 1. POLOLETÍ 2018

tis. Kč	1. 1. 2019 do 30. 6. 2019	1. 1. 2018 do 30. 6. 2018
Výnosy z investičního majetku	81 680	70 833
Výnosy z nehmotného majetku	51 774	51 719
Výnosy z poskytnutých půjček	32 855	60 637
Výnosy z podílů	3 136	10 026
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	-892	-3 253
Správní náklady	-5 138	-5 968
Čistý provozní výsledek hospodaření	163 415	183 994
Osobní náklady	-557	-292
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	-2 371	-1 543
Provozní výsledek hospodaření	160 487	182 159
Finanční výnosy	557	10 857
Finanční náklady	-15 655	1 670
Finanční výsledek hospodaření	-15 098	12 527
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	145 389	194 686
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-8 463	-7 536
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	-4 417	6 300
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcí po zdanění	13 254	19 348
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcí po zdanění	119 255	174 102
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	132 509	193 450

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018**

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	711 000	921	26 184	0	2 094 959	2 833 064
Zisk/ztráta za období					174 102	174 102
Zůstatek k 30. 6. 2018	711 000	921	26 184	0	2 269 061	3 007 166

Pozn. Hodnota vlastního kapitálu uvedená výše se oproti stavu vlastního kapitálu, který byl vykázán v pololetní zprávě 2018 liší o 52 792 tis. Kč. Rozdíl je dán změnou v ocenění Nehmotného majetku – dopad na hospodářský výsledek (blíže viz VZ k 31. 12. 2018).

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2019 DO 30. ČERVNA 2019

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	711 000	921	26 184	0	2 491 438	3 229 543
Zisk/ztráta za období					119 255	119 255
Zůstatek k 30. 6. 2019	711 000	921	26 184	0	2 610 693	3 348 798

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2018	314 781
Zisk/ztráta za období	19 348
Zůstatek k 30. 6. 2018	334 129

Pozn. Hodnota čistých aktiv uvedená výše se oproti stavu, který byl vykázán v pololetní zprávě 2018 liší o 5 865 tis. Kč. Rozdíl je dán změnou v ocenění Nehmotného majetku – dopad na hospodářský výsledek (blíže viz Výroční zpráva k 31. 12. 2018).

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2019**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2019	358 835
Zisk/ztráta za období	13 254
Zůstatek k 30. 6. 2019	372 089

**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2019 A 1. POLOLETÍ 2018**

tis. Kč	1. 1. 2019 do 30. 6. 2019	1. 1. 2018 do 30. 6. 2018
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	145 389	194 686
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	2 316	-9 427
Úrokové výnosy	-23 945	
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	-26 763	-73 783
Změna stavu majetkových účastí	-898	32 461
Změna stavu nehmotných aktiv	0	0
Změna stavu krátkodobých poskytnutých půjček	41 308	-139 185
Změna stavu dlouhodobých poskytnutých půjček	187 955	-240 221
Změna stavu ostatních aktiv	38 897	12 924
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-361 050	36 168
Změna stavu ostatních závazků	-27 001	-27 213
Zaplacené daně ze zisku	-3 261	
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	-27 053	-213 590
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-85 637	198 963
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-85 637	198 963
Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté fúzí	0	0
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-112 690	-14 627
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.	317 292	70 225
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	204 602	55 598

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU K 30. 6. 2019

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	3 348 788	3 229 533
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	3 348 798	3 229 543

*) Pohledávka vůči investiční části Fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2019: 3 348 788 tis. Kč). Vztahuje se k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část Fondu, části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. neovlivňují celkovou bilanční sumu.

Bez těchto vnitropodnikových položek by stav aktiv neinvestiční části činil ke konci roku 2018 a ke konci pololetí 2019 10 tis. Kč.

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Výsledek hospodaření běžného období	119 255	396 479
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	2 491 438	2 094 959
Vlastní kapitál a závazky celkem	3 348 798	3 229 543

Pokud by byla vnitropodniková půjčka investiční části (viz komentář k Aktivům neinvestiční části), vykázána v pasivech (mínusem-značící pohledávku, tzn. na stejném řádku jako v investiční části, kde je tato půjčka závazkem), činily by celková Pasiva neinvestiční části k 30. 6. 2019 10tis. Kč (3 348 798 Vlastní kapitál, 3 348 788 tis. Kč Dlouhodobé půjčky a úvěry).

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2019 A 1. POLOLETÍ 2018**

tis. Kč	1. 1. 2019 do 30. 6. 2019	1. 1. 2018 do 30. 6. 2018
Správní náklady	0	0
Čistý provozní výsledek hospodaření	0	0
Osobní náklady	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
Provozní výsledek hospodaření	0	0
Finanční výnosy	119 255	174 102
Finanční výsledek hospodaření	119 255	174 102
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	119 255	174 102
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	119 255	174 102
Celkový úplný výsledek hospodaření	119 255	174 102

Finanční výnosy představují vnitropodnikové výnosy z vnitropodnikové pohledávky, které jsou ve statutárních výkazech vykazovány na stejném řádku jako v investiční části Fondu, tzn. na řádku Finančních nákladů.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU K 30. ČERVNU 2019

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Dlouhodobá aktiva	3 671 899	3 805 274
Nehmotný majetek	775 508	775 508
Investiční majetek	1 922 547	1 895 786
Podíly v ovládaných osobách	88 520	88 870
Ostatní podíly	95 980	91 597
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	789 344	953 513
Krátkodobá aktiva	470 625	658 760
Krátkodobé poskytnuté půjčky	193 983	232 888
Daňové pohledávky	7 592	13 121
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	64 458	95 469
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	204 592	317 282
Aktiva celkem	4 142 524	4 464 034

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Vlastní kapitál celkem	0	0-
Dlouhodobé půjčky a úvěry	3 657 760	3 617 339
Odložený daňový závazek	78 912	74 495
Dlouhodobé závazky	3 736 672	3 691 834
Krátkodobé půjčky a úvěry	17 444	378 494
Daňové závazky	3 426	6 347
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	12 893	28 524
Krátkodobé závazky	33 763	413 365
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	372 089	358 835
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 142 524	4 464 034

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2019 A 1. POLOLETÍ 2018**


tis. Kč	1. 1. 2019 do 30. 6. 2019	1. 1. 2018 do 30. 6. 2018
Výnosy z investičního majetku	81 680	70 833
Výnosy z nehmotného majetku	51 774	51 719
Výnosy z poskytnutých půjček	32 855	60 637
Výnosy z podílů	3 136	10 026
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	-892	-3 253
Správní náklady	-5 138	-5 968
Čistý provozní výsledek hospodaření	163 415	183 994
<i>Osobní náklady</i>	-557	-292
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	-2 371	-1 543
Provozní výsledek hospodaření	160 487	182 159
Finanční výnosy	557	10 857
Finanční náklady	-134 910	-172 432
Finanční výsledek hospodaření	-134 353	-161 575
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	26 134	20 584
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-8 463	-7 536
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-4 417	6 300
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	13 254	19 348
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	13 254	19 348

Vysvětlující poznámky k výkazům

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou zaokrouhleny na dvě desetinná místa, z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2019 a 30. 6. 2019 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2019 hodnoty 4 142 524 tis. Kč, aktiva neinvestiční části jsou ve výši 3 348 798 tis. Kč, která jsou tvořena z 3 348 788 tis. Kč pohledávkou vůči investiční části Fondu. Pohledávka vůči investiční části Fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2019: 3 348 788 tis. Kč). Vztahuje se k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část Fondu, části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. neovlivňují celkovou bilanční sumu. Bez těchto vnitropodnikových položek by stav aktiv neinvestiční části činil ke konci roku 2018 a ke konci pololetí 2019 **10 tis. Kč**.
- Největší položku aktiv (46,41 %) představuje investiční majetek v hodnotě 1 922 547 tis. Kč, oproti srovnávacímu období vzrostl o 26 761 tis. Kč (tj. o 1,41 %). Investiční majetek zahrnuje především nemovitý majetek, jehož složení je uvedeno v kapitole 2.5. a jeho navýšení je spjato s jeho novým pořízením.
- V rámci aktiv došlo ke snížení poskytnutých krátkodobých půjček o 38 905 tis. Kč (tj. o 16,71 %) zároveň ke snížení i poskytnutých dlouhodobých půjček, a to o 164 169 tis. Kč (tj. o 17,22 %). Poklesy souvisí s úhradou Emitentových dlužníků.
- Stav majetku evidovaného v položkách Podíly v ovládaných osobách a Ostatní podíly se zvýšil o 4 033 tis. Kč (tj. o 2,23 %). Růst je způsoben především navýšením počtu investičních akcií Fondu ENERN (investiční akcie I2 Podfondu Enern TECH III) na hodnotu 236 674 ks, tj. o 30 627 ks (o 14,86 %) o 2 753 tis. Kč (o 33,17 %).
- Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva poklesly o 31 011 tis. Kč (tj. o 48,11 %). Pokles byl způsoben především snížením tuzemských pohledávek (28 673 tis. Kč).
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2019 výše 3 348 798 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2018 vzrostl o 119 255 tis. Kč (tj. o 3,69 %) v důsledku výsledku hospodaření běžného období v totožné výši.
- Čistá aktiva připadající k investičním akciím byla k 30. 6. 2019 ve výši 372 089 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2018 vzrostla o 13 254 tis. Kč (tj. o 3,69 %) v důsledku zisku z pokračující činnosti po zdanění.
- Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry se zvýšily o 40 421 tis. Kč (tj. o 11,17 %) oproti srovnávacímu období. Toto zvýšení bylo způsobeno vnitropodnikovou půjčkou.
- Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry poklesly o 361 050 tis. Kč (tj. o 95,39 %) oproti srovnávacímu období. Snížení bylo způsobeno splacením přijatých úvěrů od spřízněných osob pí. Valové Jaroslavy, pí. Valové Jany, pana Valy Tomáše a pana Valy Vítězslava.
- Ve sledovaném období došlo k postoupení části pohledávky z poskytnuté půjčky vůči společnosti Luka Residential s.r.o. ve výši 150 000 tis. Kč na paní Jaroslavu Valovou, pana Vítězslava Valu, pana



Tomáše Valu a paní Janu Valovou (společně „Postupníci“). Kupní cena ve výši 150 000 tis. Kč byla započtena proti existujícím závazkům Fondu vůči Postupníkům.

- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva poklesly o 15 631 tis. Kč (tj. o 54,80 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles způsobily převážně úhrady tuzemských závazků (6 244 tis. Kč) a vypořádání dohadných účtů pasivních (8 956 tis. Kč).
- Zisk z pokračující činnosti po zdanění za první pololetí roku 2019 se oproti stejnému období roku 2018 snížil o 6 094 tis. Kč (tj. o 45,98 %). Ke snížení zisku z pokračující činnosti přispěly nižší výnosy z poskytnutých půjček o 27 782 tis. Kč spolu s poklesem výnosů z podílů o 6 890 tis. Kč. Zároveň se však Fondu zvýšily výnosy z investičního majetku (za jeho pronájem) o 10 847 tis. Kč (tj. o 15,31 %).
- K 30. 6. 2019 Fond dosahoval výnosů z investičního majetku ve výši 81 680 tis. Kč, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Výnosy z investičního majetku oproti srovnávacímu období tak vzrostly o 10 847 tis. Kč (tj. o 15,31 %).
- Výnosy z poskytnutých půjček byly ve výši 32 855 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období poklesly o 27 782 tis. Kč (tj. o 45,82 %), což bylo spjato s jejich částečným splacením od dlužníků ve výši a tím nižším inkasem úroků.
- Hodnota finančních výnosů poklesly o 10 300 tis. Kč (tj. o 94,87 %), což souvisí s poklesem kurzových zisků Fondu, kdy některé půjčky Fond poskytuje v EUR.
- Finanční náklady vzrostly o 17 325 tis. Kč, což bylo způsobeno vyššími zaplacenými úroky, bankovními poplatky, vyššími náklady na devizové operace a přecenění přijatých půjček.
- Výnosy z investičního majetku spojené s jeho nájmem byly ve výši 81 680 tis. Kč, což představovalo růst o 10 847 tis. Kč (tj. o 15,31 %).
- V oblasti nákladů došlo k jejich snížení o 2 361 tis. Kč (tj. o 72,58 %) u položky Ztráta z přecenění pohledávek. Naproti tomu u ostatních provozních nákladů došlo k nárůstu o 837 tis. Kč (tj. o 53,66 %), a to u položek daň z nemovitostí a daň zaplacená v zahraničí související s licenčními poplatky.
- S neinvestiční částí Fondu jsou spojeny finanční výnosy, které představují finanční výnosy ve formě vnitropodnikových výnosů ve výši 119 255 tis. Kč z vnitropodnikové pohledávky, které jsou ve statutárních výkazech vykazovány na stejném řádku jako v investiční části Fondu, tzn. na řádku Finančních nákladů. Tyto výnosy poklesly o 54 847 tis. Kč (tj. o 31,50 %).