

## **Pololetní zpráva společnosti**

**Patronus třetí SICAV a.s.  
za období od 1.1.2018 do 30.6.2018**

**(„pololetní zpráva“)**

Obsah

<b>Pololetní zpráva společnosti</b> .....	1
1) Základní údaje o emitentovi .....	4
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta .....	5
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2018 .....	5
4) Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2018 .....	6
5) Komentáře k účetním výkazům (neauditované) .....	11
I.    Vykazující jednotka .....	11
II.   Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	11
III.  Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	11
IV.   Sezónnost .....	13
V.    Využití odhadů a úsudků .....	13
VI.   Komentáře k výkazu o finanční pozici .....	13
VII.  Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření .....	15
VIII. Transakce se spřízněnými osobami .....	17
6) Řízení finančního rizika dle statutu fondu .....	18
7) Informace o předpokládaném vývoji emitenta .....	21
8) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období .....	22
9) Identifikační údaje deponitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával .....	22
10) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta .....	22

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

Pololetní zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2017 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2017.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném půlročním období, jež odráží tyto zkrácené výkazy.

Pololetní zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

## 1) Základní údaje o emitentovi

<b>Název emitenta:</b>	<b>Patronus třetí SICAV a.s.</b>
IČ:	247 62 717
Rejstříkový soud:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 16647
Sídlo:	Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1
Předmět podnikání:	Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
<b>předseda představenstva:</b>	<b>Ing. Pavlína Filipi</b>
Datum narození:	13. května 1983
Bydliště:	Mezilesí 2602/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
<b>člen představenstva:</b>	<b>Ing. Milan Stöhr</b>
Datum narození:	25. září 1959
Bydliště:	Holšická 2233, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9
<b>Fondový kapitál emitenta</b>	
Výše fondového kapitálu:	387 294 tis. Kč (k 30.6.2018)
	320 574 tis. Kč z investiční činnosti
	66 720 tis. Kč z neinvestiční činnosti
<b>Údaje o cenných papírech</b>	
<b>Zakladatelské akcie:</b>	
Počet akcií:	6 672 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená souhlasem představenstva.
<b>Investiční akcie:</b>	
Počet akcií:	1668 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008042355
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 21.11.2016 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PATRONUS 3 SICAV

## 2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

Investičním cílem fondu 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.

Fond má ve svém investičním portfolio tyto podíly resp. účasti na nemovitostních a obchodních společnostech:

- **Lázně Darkov, a.s.**, IČO : 619 74 935, společnost je dceřinou obchodní korporací fondu (fond je vlastníkem obchodního podílu ve výši 71%, je tedy mateřskou obchodní korporací)  
**Hlavní předmět podnikání:**  
 Rehabilitační a fyzikální medicína: ambulantní specializovaná péče, lůžková péče, následná lůžková péče, lázeňská léčebně rehabilitační péče (včetně péče na lůžkách spinálních jednotek), Všeobecné praktické lékařství (pouze pracovně lékařské služby): ambulantní primární péče, Fyzioterapeut: ambulantní léčebně rehabilitační péče, Ergoterapeut: ambulantní léčebně rehabilitační péče
- **SUNOTAP s.r.o.**, IČO : 293 89 747, společnost je dceřinou obchodní korporací fondu (fonda je jediným společníkem, resp. jediným akcionářem ovládané osoby)  
**Hlavní předmět podnikání:** pronájem nemovitostí
- **Darkov SPA Travel Agency s.r.o.**, IČO :286 59 287, společnost je dceřinou obchodní korporací společnosti Lázně Darkov, a.s., která je vlastníkem obchodního podílu ve výši 100%, je tedy mateřskou obchodní korporací.  
**Hlavní předmět podnikání:** zprostředkování obchodu a služeb

## 3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2018

K 30.06.2018 měl fond celková aktiva ve výši 705 105 tis. Kč. Z toho je 683 385 tis. Kč z investiční činnosti přiřaditelných k vyplatitelným investičním akciím a 66 720 tis. Kč z neinvestiční činnosti, přiřaditelných k zakladatelským akciím. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 30.06.2018 částku 387 294 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 5 413 tis. Kč a byl dosažen pouze investiční činností. Zdrojem příjmů byly zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku. Fond nerealizoval žádné podstatné investice ani divestice. Hodnota jedné investiční akcie fondu k 30.06.2018 činí 192.190,3662 Kč.

4) Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2018

Patronus třetí SICAV, a.s.  
Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)  
k 30. červnu 2018

<b>Aktiva</b>			
tis. Kč	Poznámka	30.6.2018	31.12.2017
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>636 144</b>	<b>618 932</b>
Investiční majetek	7.1	336 730	319 518
Cenné papíry a půjčky	7.2	299 414	299 414
Dlouhodobé pohledávky	7.3	66 720	67 016
- Z investiční činnosti		-	296
- Z neinvestiční činnosti		66 720	66 720
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>2 030</b>	<b>1 345</b>
Daňové pohledávky		702	2
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	7.3	939	704
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		388	313
Časové rozlišení aktiv	7.3	211	326
<b>Aktiva celkem</b>		<b>705 105</b>	<b>687 293</b>
- Z investiční činnosti		<b>638 385</b>	<b>620 573</b>
- Z neinvestiční činnosti		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>

<b>Vlastní kapitál a závazky</b>			
tis. Kč	Poznámka	30.6.2018	31.12.2017
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	7.6	66 720	66 720
Ostatní nedělitelné fondy		10 400	10 400
Ostatní kapitálové fondy		22 927	22 927
Výsledek hospodaření běžného období		5 413	110 625
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		281 833	171 208
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>387 293</b>	<b>381 880</b>
- Z investiční činnosti		<b>320 573</b>	<b>315 160</b>
- Z neinvestiční činnosti		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>
Dlouhodobé úvěry	7.4	186 622	195 700
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty		66 720	66 720
Odložený daňový závazek		14 397	14 397
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>267 739</b>	<b>276 817</b>
<b>Celkem dlouhodobé závazky</b>			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	7.4	18 252	18 252

Ostatní krátkodobé půjčky		-	-
Daňové závazky		-	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	7.5	29 400	10 344
Časové rozlišení pasiv		2 421	-
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>50 073</b>	<b>28 596</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>705 105</b>	<b>687 293</b>
- <b>Z investiční činnosti</b>		<b>638 385</b>	<b>620 573</b>
- <b>Z neinvestiční činnosti</b>		<b>66 720</b>	<b>66 720</b>

Patronus třetí SICAV, a.s.  
 Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)  
 k 30. červnu 2018

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2018 do 30. června 2018	Za rok od 1. ledna 2017 do 30. června 2017
Výnosy z investičního majetku	8.1	34 728	30 587
Výnosy z podílů		-	-
Správní náklady	8.2	-21 774	-8 696
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>12 954</b>	<b>21 891</b>
Osobní náklady		-16	-20
Ostatní provozní výnosy	8.3	49	52
Ostatní provozní náklady	8.4	-4 233	-2 100
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>8 754</b>	<b>19 823</b>
Finanční výnosy	8.5	203	3 654
Finanční náklady	8.6	-3 544	-6 744
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>5 413</b>	<b>-3 090</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>5 413</b>	<b>16 733</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná		-	-
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		-	-182
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>5 413</b>	<b>16 551</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>5 413</b>	<b>16 551</b>

Patronus třetí SICAV, a.s.  
 Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)  
 k 30. červnu 2018

tis. Kč	Poznámka	Upsaný základní kapitál	Investiční akcie	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 31.12.2016</b>		<b>66 720</b>	<b>16 680</b>	<b>10 400</b>	<b>6 247</b>	<b>171 209</b>	<b>271 256</b>
<b>Změny v prvním pololetí 2017</b>							
Úpis akcií		-	-	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období		-	-	-	-	16 551	16 551
Ostatní pohyby		-	-	-	-	-	-
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 30.6.2017</b>		<b>66 720</b>	<b>16 680</b>	<b>10 400</b>	<b>6 247</b>	<b>187 760</b>	<b>287 807</b>
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 31.12.2017</b>		<b>66 720</b>	<b>16 680</b>	<b>10 400</b>	<b>6 247</b>	<b>281 834</b>	<b>381 880</b>
<b>Změny v prvním pololetí 2018</b>							
Úpis akcií		-	-	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období		-	-	-	-	5 413	5 413
Ostatní pohyby		-	-	-	-	-	-
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 30.6.2018</b>		<b>66 720</b>	<b>16 680</b>	<b>10 400</b>	<b>6 247</b>	<b>287 247</b>	<b>387 293</b>



Patronus třetí SICAV, a.s.  
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)  
k 30. červnu 2018

tis. Kč	Poznámka	Pololetí končící 30.6.2018
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>5 413</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty nemovitostí		0
Změna reálné hodnoty cenných papírů		0
Daň z příjmu		0
Nepeněžní IFRS úpravy HV		-110
<i>Provozní činnost</i>		<b>5 303</b>
Změna stavu majetkových účastí		0
Změna stavu nemovitostí		-17 212
Změna stavu ostatních aktiv		-524
Změna stavu závazků		21 477
Nepeněžní IFRS úpravy rozvaha		110
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>9 154</b>
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů		-9 078
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>9 078</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>76</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.2018		313
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.2018		389

tis. Kč	Poznámka	Pololetí končící 30.6.2017
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>16 551</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty nemovitostí		0
Změna reálné hodnoty cenných papírů		-3 654
Daň z příjmu		0
<i>Provozní činnost</i>		<i>12 879</i>
Změna stavu majetkových účastí		0
Změna stavu nemovitostí		-2 920
Změna stavu ostatních aktiv		- 4 521
Změna stavu závazků		3 669
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>9 125</b>
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů		-9 127
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>9 127</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-2</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.2017		518
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.2017		516

## 5) Komentáře k účetním výkazům (neauditované)

### I. Vykazující jednotka

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost Patronus třetí SICAV, a.s. (dále jen Společnost nebo Fond) se sídlem Opletalova 958/27, Nové Město, 110 00 Praha 1 a je nekonsolidovaná. Předmětem podnikání Fondu je investování do nemovitostí za účelem jejich pronájmu a dalšího zhodnocování.

### II. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2017 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2017.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace pro zajištění srovnatelnosti zkrácené rozvahy a zkrácené výsledovky s roční účetní závěrkou tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném půlročním období, jež odráží tyto zkrácené výkazy.

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

### III. Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níže jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení mezitímní účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou finančních investic, které jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Nástroje, které nejsou kótovány na aktivním trhu a jejichž reálná hodnota nemůže být spolehlivě stanovena, se oceňují pořizovací cenou včetně transakčních nákladů po odečtení ztráty ze snížení hodnoty.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2017, a která je veřejně publikována.

Vysvětlující poznámky tak obsahují dostačující informace pro zajištění srovnatelnosti zkrácené rozvahy a zkrácené výsledovky s roční účetní závěrkou.

Nové a novelizované standardy a interpretace IFRS, které byly vydány, a které jsou buď účinné, nebo je možné jejich dřívější použití.

#### Účinné pro účetní období končící 31. prosince 2016

Nové standardy		Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu
IFRS 14	Časové rozlišení při cenové regulaci	1. ledna 2016
Úpravy standardů		Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu
IFRS 10	Investiční účetní jednotky:	1. ledna 2016
IFRS 12	Uplatňování výjimky z konsolidace	
IFRS 11	Účtování o akvizici účastí na společných činnostech	1. ledna 2016
IAS 1	Iniciativa týkající se zveřejnění Informací	1. ledna 2016
IAS 16	Vyjasnění přípustných metod	1. ledna 2016
IAS 38	odpisů a amortizace	
IAS 16	Zemědělství:	1. ledna 2016
IAS 41	Rostliny přinášející úrodu	
IAS 27	Ekvivalenční metoda v individuální účetní závěrce	1. ledna 2016
IAS 7	Iniciativa týkající se zveřejnění Informací	1. ledna 2017
IAS 12	Vykazování odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát	1. ledna 2017

#### Účinné pro účetní období končící 31. prosince 2017

Nové standardy		Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu
IFRS 9	Finanční nástroje	1. ledna 2018
IFRS 15	Výnosy ze smluv se zákazníky	1. ledna 2018
IFRS 16	Leasingy	1. ledna 2018
Úpravy standardů		Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu
IFRS 2	Klasifikace a oceňování transakcí S úhradami vázanými na akcie	1. ledna 2018
IFRS 4	Pojistné smlouvy	1. ledna 2018
IFRS 15	Použití společně s IFRS 9	
IFRS 15	Výnosy ze smluv se zákazníky (vyjasnění)	1. ledna 2018
IAS 40	Převody investic do nemovitostí	1. ledna 2018

## Interpretace

Účinné pro období začínající  
uvedeným datem  
nebo po tomto datu

IFRIC 22	Transakce v cizích měnách a Předem hrazená protihodnota	1. ledna 2018
----------	--	---------------

## IV. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## V. Využití odhadů a úsudků

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

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

## VI. Komentáře k výkazu o finanční pozici

## Investiční majetek

v tis. Kč	Investiční majetek	
	30.6.2018	31.12.2017
Stav k 1. lednu	319 518	302 527
Přírůstky	17 212	7 427
Dopad změn reálné hodnoty	-	9 564
<b>Celkem</b>	<b>336 730</b>	<b>319 518</b>

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 336 730 tis. Kč k 30. červnu 2018 a 319 518 tis. Kč k 31. prosinci 2017.

Tyto nemovitosti jsou Fondem vlastněny za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

**Podíly v ovládaných osobách**

Fond je vlastníkem 71% podílu ve společnosti Lázně Darkov a.s., která působí v oblasti lázeňské a rehabilitační péče. Hodnota této společnosti k 30. 6. 2018 činila 208 036 tis. Kč.

Zároveň je Fond vlastníkem 100% podílu ve společnosti SUNOTAP s.r.o., jejíž činností je pronájem nemovitostí. Hodnota této společnosti k 30. 6. 2018 činila 91 378 tis. Kč.

Výše uvedené podíly ve společnostech jsou vykázány ve výkazu o finanční pozici v položce cenné papíry a půjčky. Investice do těchto dceřiných společností jsou přeceňovány ke dni roční účetní závěrky reálnou hodnotou. Ve sledovaném období tak nedošlo k žádným změnám.

**Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva**

tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Pohledávky z obchodních vztahů	821	704
Jiné pohledávky	-	296
Dohadné účty aktivní	19	-
Náklady a příjmy příštích období	211	326
<b>Celkem</b>	<b>1 051</b>	<b>1 326</b>
<i>Krátkodobé</i>	<i>1 051</i>	<i>1 326</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>1 051</b>	<b>1 326</b>

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách snížených o ztráty ze znehodnocení. Pohledávky z obchodních vztahů představují především pohledávky z titulu nájemného. Zvýšení hodnoty těchto pohledávek k datu mezitímní závěrky je způsobeno vystavením faktur za dané období, které nebyly k tomuto datu uhrazeny. Fond ale neeviduje v tomto směru pohledávky po splatnosti.

**Přijaté úvěry**

tis. Kč	30.6. 2018	31.12. 2017
Zajištěné bankovní úvěry	204 874	213 952
<b>Celkem</b>	<b>204 874</b>	<b>213 952</b>
Dlouhodobé	186 622	195 700
Krátkodobé	18 252	18 252
<b>Celkem</b>	<b>204 874</b>	<b>213 952</b>

Fond eviduje dva dlouhodobé přijaté bankovní úvěry od Fio banky, a.s. K zajištění těchto úvěrů byl poskytnut vlastní majetek Fondu. Úrokové míry těchto úvěrů činí aktuálně 1Y PRIBOR + 2,54 % p.a. a 1Y PRIBOR + 2,55 % p.a.

**Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky**

tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů	24 991	6 145
Závazky vůči zaměstnancům	-	3
Daňové závazky	465	252
Ostatní závazky	12	12
Závazky SUNOTAP	3 932	3 932
Dohadné účty pasivní	-	-
Výnosy příštích období	2 421	-
<b>Celkem</b>	<b>31 821</b>	<b>10 344</b>
<i>Dlouhodobé</i>		-
<i>Krátkodobé</i>	31 821	10 344

Závazky z obchodních vztahů představují především závazky z titulu provozu Fondem vlastněných nemovitostí a fakturovaných služeb, které jsou spojeny s pronájmem těchto nemovitostí. Služby jsou následně přefakturovány nájemcům. Fond neeviduje závazky po splatnosti, ani dlouhodobé závazky.

**Vložený kapitál**

K 30. 6. 2017 vykazuje Fond plně splacený základní kapitál ve výši 66 720 tis. Kč, který tvoří 6 672 ks zakladatelských akcií s hlasovacím právem a kapitálové fondy ve výši 16 680 tis. Kč, které představují 1 668 ks vydaných investičních akcií.

Akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

VII. **Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření****Výnosy z investičního majetku**

tis. Kč	30.6.2018	30.6.2017
Nájemné	34 728	30 587
Přecenění investičního majetku	-	-
<b>Celkem</b>	<b>34 728</b>	<b>30 587</b>

Výnosy z investičního majetku Fondu jsou tvořeny zejména výnosy z nájmu. Dále pak změnami v ocenění tohoto majetku na jeho reálnou hodnotu v případě jeho zhodnocení.

### Správní náklady

tis. Kč	30.6.2018	30.6.2017
Audit	55	60
Správa nemovitostí	240	371
Opravy dlouhodobého majetku	20 053	6 905
Náklady na správu depozitář	245	239
Náklady na obhospodařování administrátor	342	342
Ostatní správní náklady	839	779
<b>Celkem</b>	<b>21 774</b>	<b>8 696</b>

Ve sledovaném období nedošlo v oblasti správních nákladů k žádným významným výkyvům. Tyto odpovídají běžnému provozu Fondu.

### Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	30.6.2018	30.6.2017
Ostatní provozní výnosy	50	52
<b>Celkem</b>	<b>50</b>	<b>52</b>

V minulém vykazovaném období se jednalo o výnosy z postoupených pohledávek.

### Ostatní provozní náklady

tis. Kč	30.6.2018	30.6.2017
Pojištění	96	95
Ostatní náklady	4137	2 005
<b>Celkem</b>	<b>4233</b>	<b>2 100</b>

Ostatní náklady představují zejména náklady na vypořádání koeficientu DPH.

### Finanční výnosy

tis. Kč	30.6.2018	30.6.2017
Výnosové úroky	-	-
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	-	3 654
Ostatní finanční výnosy	-	-
<b>Celkem</b>		<b>3 654</b>



Finanční výnosy zahrnují zisk z finančních nástrojů. Fondem sjednaný derivátový obchod ze dne 27. 1. 2012 jakožto úrokový swap byl na základě dohody o předčasném ukončení k datu 14. 6. 2017 vypořádán.

#### Finanční náklady

tis. Kč	30.6.2018	30.6.2017
Nákladové úroky	3 450	3 376
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	-	3 355
Ostatní finanční náklady	2	13
<b>Celkem</b>	<b>3 450</b>	<b>6 744</b>

Finanční náklady zahrnují ztrátu z finančních nástrojů. Fondem sjednaný derivátový obchod ze dne 2. 2. 2012 jakožto úrokový swap byl na základě dohody o předčasném ukončení k datu 14. 6. 2017 vypořádán.

#### VIII. Transakce se spřízněnými osobami

Nevylučuje se možnost využití majetku, který je součástí jmění z ostatní činnosti v rámci investiční činnosti Fondu (zejména využití peněžních prostředků získaných úpisem zakladatelských akcií). Pro účely evidence se taková majetková hodnota stane součástí jmění z investiční činnosti a současně:

- a) v evidenci jmění z ostatní činnosti vzniká pohledávka vůči jmění z investiční činnosti na vrácení této majetkové hodnoty;
- b) v evidenci jmění z investiční činnosti vzniká závazek vrátit tuto majetkovou hodnotu do jmění z ostatní činnosti.

Veškeré výnosy a náklady spojené s využitím majetkové hodnoty náležející do jmění z ostatní činnosti, ale využívané při investiční činnosti Fondu (Investované ostatní jmění) jsou alokovány výlučně do jmění z investiční činnosti.

V případě účtování o jmění Fondu jako celku se o této pohledávce/závazku neúčtuje, pouze se v závazcích a pohledávkách vykazuje pro potřeby oddělení investičního a neinvestičního majetku.

tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
<b>Aktiva</b>		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-
<b>Pasiva</b>		
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	2 615	6 439

tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
<b>Výnosy</b>		
Výnosy z investičního majetku	34 094	51 250

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.

#### 6) Řízení finančního rizika dle statutu fondu

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

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

#### **Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu**

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Vzhledem ke skutečnosti, že fond ve sledovaném období evidoval pohledávku pouze za jedním subjektem, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### **Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí**

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko do investic, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí.

S ohledem na povahu významné části majetku Fondu, jež je tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu se Statutem vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v majetku Fondu, postupuje Investiční společnost s platným Statutem.

Nabývá-li Fond do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko vypořádání**

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond ve sledovaném období neprovedl žádné transakce, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Tržní riziko**

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

Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor-akcionář v souladu se statutem fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval. Tržní riziko je posuzováno při schvalování každé transakce fondu. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Operační riziko**

Riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí.

Operační riziko je posuzováno při schvalování každé transakce fondu. Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Fondu a činnost depozitáře.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)**

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko spojené s investicemi do movitých věcí**

Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující pravidelný či nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd. Rovněž umělecká díla jako specifické věci movité mohou být stíženy jak faktickými tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.

Ve sledovaném období Fond evidoval ve svém majetku movité věci, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko spojené s investicemi do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech z pohledu jejich specifického zaměření**

Poskytování půjček – existuje zde riziko právních vad (o existenci půjčky či jejího zajištění) a riziko vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek) z těchto důvodů může hodnota nabytého obchodního podílu kolísat a snižovat hodnotu majetku Fondu.

Obchodní společnosti, na kterých má Fond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu v obchodní společnosti.

Ve sledovaném období fond vykazoval obchodní podíl ve společnosti Lázně Darkov, a.s., SUNOTAP s.r.o. a Darkov SPA Travel Agency s.r.o. nabyté v minulých účetních obdobích, jejichž reálná hodnota je stabilní. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko stavebních vad**

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku stavebních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu.

Ve sledovaném období Fond vlastnil stabilní portfolio nemovitostí nevykazujících žádné závažné stavební vady. Fond prováděl běžnou údržbu nemovitostí a připravoval budoucí zhodnocení formou plánovaných dílčích investičních zásahů ve formě rekonstrukcí. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko právních vad**

Hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

Ve sledovaném období Fond nebyl vystaven výrazným rizikům právních vad, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko zrušení Fondu**

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti samosprávnosti.

Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je toto riziko hodnoceno jako nízké.

**Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček**

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek vždy však posuzováno v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a půjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

Pohledávky a půjčky poskytnuté za sledované období byly řádně a včas splaceny. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře**

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením Statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby (tj. např. riziko selhání lidského faktoru).

Za dané období Fond jednal v souladu se svými stanovami a statutem prostřednictvím oprávněných osob. Majetek Fondu byl oceňován v souladu se Zákonem a statutem Fondu. Veškeré kontroly provedené depozitářem byly bez výhrad a výsledky těchto kontrol potvrdily stav majetku Fondu. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko nestálé hodnoty**

V důsledku skladby majetku Fondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota akcií vydaných Fondem nestálá.

Riziko nestálé hodnoty obecně existuje vždy a u každé investice a je přímo spojené s filozofií investice do investičního fondu. Investor-akcionář v souladu se Statutem fondu před svou investicí do fondu prokázal Čestným prohlášením, že je osobou uvedenou v ustanovení § 56 Zákona a že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají. Svým rozhodnutím investovat riziko nestálé hodnoty akcií tohoto fondu akceptoval.

**7) Informace o předpokládaném vývoji emitenta**

V průběhu druhé půlky roku 2018 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Fond počítá s dalšími rekonstrukcemi v lázeňském objektu Lázně Darkov, a.s. za účelem zvýšení budoucího výnosu celého lázeňského areálu.

Dne 15. 8. 2018 zveřejnil fond ve Veřejném rejstříku a Sbírce listin projekt vnitrostátní fúze sloučením se zanikající společnosti SUNOTAP s.r.o., IČO: 293 89 747. Podstatou projektu bude sloučení majetku společnosti SUNOTAP s.r.o. s fondem k rozhodnému dni 1. 1. 2018.

- 8) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období nedošlo jak ke změně stanov společnosti, tak ke změně statutu společnosti a ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

- 9) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

**Název:** Česká spořitelna, a.s.  
**IČ:** 452 44 782  
**Sídlo:** Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00  
**Výkon činnosti depozitáře pro fond:** celé sledované období

- 10) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta

Podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva 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.

**Zpracoval:** Ing. Pavlína Filipi  
**Funkce:** předseda představenstva  
**Dne:** 27. 9. 2018

**Podpis:**  .....