

Pololetní zpráva společnosti

Patronus třetí SICAV a.s.
za období od 1.1.2019 do 30.6.2019

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti	1
1) Základní údaje o emitentovi	4
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta	5
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2019	7
4) Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2018.....	7
5) Komentáře k účetním výkazům (neauditované).....	10
I. Vykazující jednotka.....	10
II. Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	10
III. Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	10
IV. Sezónnost.....	12
V. Využití odhadů a úsudků	12
VI. Komentáře k výkazu o finanční pozici	12
VII. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření.....	16
VIII. Odměny administrátorovi a depozitáři	18
IX. Transakce se spřízněnými osobami.....	18
6) Řízení rizik.....	19
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 depozitáře 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“).

Mezitímní účetní závěrka přiložená k pololetní zprávě 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 31. 12. 2018 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, je 30. 6. 2018.

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

Název emitenta:	Patronus třetí SICAV a.s.
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
předseda představenstva:	Ing. Pavlína Filipi
Datum narození:	13. května 1983
Bydliště:	Mezilesí 2602/11, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
člen představenstva:	Libor Topolčan
Datum narození:	25. září 1968
Bydliště:	Olbrachtova 698/21, Ráj, 734 01 Karviná
Fondový kapitál emitenta	
Výše fondového kapitálu:	512 833 tis. Kč (k 30.6.2019)
	446 113 tis. Kč z investiční činnosti
	66 720 tis. Kč z neinvestiční činnosti
Údaje o cenných papírech	
Zakladatelské akcie:	
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.
Počet kusů na začátku období:	6 672 ks
Počet emitovaných akcií:	0 ks
Počet odkoupených akcií:	0 ks
Počet kusů na konci období:	6 672 ks
Investiční akcie:	
Počet akcií:	1 668 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
Počet kusů na začátku období:	1 668 ks
Počet emitovaných akcií:	0 ks
Počet odkoupených akcií:	0 ks
Počet kusů na konci období:	1 668 ks

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 investuje zejména do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou, majetkovou hodnotou, do níž fond investuje, jsou cenné papíry a účasti na společnostech se sídlem v EU. Doplňkovými majetkovými hodnotami fondu jsou movité věci a investiční nástroje např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování, či nástroje peněžního trhu.

Nemovitosti a pozemky

Nemovitosti a pozemky v majetku fondu se dají rozdělit na čtyři logicky propojené celky:

1. Areál rehabilitačního sanatoria

Jedná se o rozsáhlý komplex vnitřně propojených budov, klienti zde mají k dispozici ubytování, stravování, léčebné procedury a většinu doplňkových služeb, bez nutnosti opustit areál sanatoria. Sanatorium tvoří komplex čtyř vzájemně bezbariérově propojených budov obklopených lázeňským parkem o rozloze 12 hektarů. Péče se zaměřuje zejména na klienty s nemocemi pohybového ústrojí (jako např. nemoci páteře, stavy po operacích a úrazech pohybového ústrojí), stavy po implantaci umělého kloubu, dále neurologické nemoci včetně stavů po mozkových příhodách, součástí areálu je tzv. "Centrum regenerace", "Svět vitality" nebo Odborný léčebný ústav (OLÚ) umístěný ve zrekonstruovaných prostorách budovy A.

Areál se nachází v severovýchodní okrajové části Karviné. Areál je přibližně obdélníkového tvaru s rozměry 540 x 250 m a jeho součástí je rozlehlý park. Hlavní budovy sanatoria jsou umístěny v západní části areálu. Na východním okraji areálu se nachází celek technických, na které navazuje ubytovací objekt G a tenisové kurty se zázemím. Okolní zástavbu tvoří na západní straně bytové domy, z jižní strany navazuje zástavba rodinných domů. Dle platného územního plánu se areál nachází v zóně určené pro občanskou vybavenost (s využitím pro lázeňství), centrální část hlavního pozemkového celku – mezi objekty rehabilitačního sanatoria a areálem technických provozů je nově zařazena v zóně veřejné zeleně parkové (přípustné jsou stavby a zařízení sloužící pro lázeňské účely, včetně ubytování pro lázeňské účely).

Souhrnná výměra užitných ploch budov v oceňovaném areálu činí cca 36 177 m², tyto plochy byly dle umístění rozděleny do dvou kategorií:

- užitné plochy v hlavním areálu sanatoria o celkové výměře 33 061 m²
- užitné plochy v areálu technických provozů o celkové výměře 3 116 m²

2. Areál lázeňské léčebny Darkov – historické lázně Darkov

Jedná se o osm lázeňských domů vyhlášených za kulturní památky (Sanatorium, Vlasta, Maryčka, Jiřina, Staré lázně, Společenský dům, Eliška, Hubertus), které se nachází v prostoru lázeňského parku o rozloze 17 hektarů. Péče se zaměřovala zejména na klienty s nemocemi pohybového (chronická a degenerativní onemocnění) a oběhového ústrojí, a dále areál sloužil pro pobyty relaxačního a rekondičního charakteru, součástí areálu je tzv. "Centrum regenerace". V roce 2015 byla přikoupena Vila Macurovka, která s areálem sousedí – jedná se o bytový dům se sedmi byty převážně v původním stavu a částečným provozním zázemím.

Areál se nachází v jižní okrajové části Karviné, části Lázně Darkov. Areál je nepravidelného tvaru a je zasazen do rozlehlého lázeňského parku. Hlavní budovy léčebny jsou umístěny na západním a jižním okraji parku, další, zejména ubytovací objekty, jsou umístěny dovnitř parku. K západnímu, resp. severozápadnímu okraji areálu přiléhají samostatné celky vilových domů s přilehlými pozemky.

Budovy v areálu jsou převážně v dobrém až velmi dobrém stavu, od roku 2003 byly v areálu provedeny opravy a investice ve výši cca 78 mil. Kč.

Souhrnná **výměra užitných ploch** budov v oceňovaném areálu činí cca 12 838 m². Celková lůžková kapacita areálu léčebny Darkov činí 277 lůžek v provozu a 90 lůžek k rekonstrukci.

3. Pozemky situované ve městě Uherské Hradiště

Pozemky se nachází v jedné lokalitě a celkově tvoří plochu přibližně obdélníkového tvaru o poměru stran cca 240m x 85m. Fakticky ale pozemky netvoří jeden funkční celek.

Dle platného územního plánu se hlavní část pozemku (mimo západní okraj) nachází v plochách určených pro bydlení individuální, západní okrajová část pozemků – v místě staveb umístěných na pozemcích - se nachází v zóně určené pro občanské vybavení komerční (cca 15-20 % z plochy).

Souhrnná výměra pozemků v činí 20 683 m², z toho volné nezastavěné pozemky mají výměru 19106 m² a pozemky zastavěné stavbami jiného vlastníka mají výměru 1 577 m².

4. Budova AVION

Jedná se o budovu v centru města. Budova má 1 podzemní a 5 nadzemních podlaží. V roce 2001 byla započata rekonstrukce budovy, která byla v havarijním stavu, došlo k vyztužení nosné konstrukce a to ocelovou konstrukcí, která prochází všemi podlažími v uliční části budovy, opravě střešní krytiny, výměně oken a zabezpečení balkonů. Rekonstrukce byla přerušena a je nutné ji dokončit. V budově nejsou rozvody elektřiny, vody, kanalizace, topení, sociální zázemí, u schodiště jsou pouze nosné konstrukce, zábradlí většinou chybí, z podlah jsou pouze stropní konstrukce, vnitřní omítky chybí.

Významné majetkové účasti

Lázně Darkov, a.s., IČO : 619 74 935, společnost je dceřinou obchodní korporací fondu (fond je vlastníkem obchodního podílu ve výši 100%, 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

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2019

K 30.06.2019 měl fond celková aktiva ve výši 915 588 tis. Kč. Z toho je 848 868 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 30.06.2019 částku 512 833 tis. Kč, z toho z investiční činnosti 446 113 tis. Kč (čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií) a z neinvestiční činnosti 66 720 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 22 927 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 30.06.2019 činí 267.453,5123 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 2019

	Poznámka a	30.6.2019	31.12.2018
AKTIVA neinvestiční			
Dlouhodobá neinvestiční aktiva			
Dlouhodobé pohledávky		66 720	66 720
Dlouhodobá neinvestiční aktiva celkem		66 720	66 720
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		66 720	66 720
AKTIVA investiční			
Dlouhodobá aktiva			
Investiční majetek		501 415	500 415
Cenné papíry a půjčky		320 214	320 214
Dlouhodobá aktiva celkem		820 629	820 629
Krátkodobá aktiva			
Daňové pohledávky		161	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky		26 350	870
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		615	340
Časové rozlišení aktiv		112	974
Krátkodobá aktiva celkem		27 239	2 184
Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem		848 868	822 813
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY neinvestiční			
Vlastní kapitál neinvestiční			
Zapísaný základní kapitál		66 720	66 720
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		66 720	66 720

Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem	66 720	66 720
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY investiční		
Vlastní kapitál investiční		
Ostatní nedělitelné fondy	10 400	10 400
Ostatní kapitálové fondy	22 927	22 927
Výsledek hospodaření běžného období	22 746	110 463
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	390 040	279 576
Vlastní kapitál investiční celkem	446 113	423 366
Dlouhodobé závazky		
Dlouhodobé úvěry	221 319	228 210
Ostatní dlouhodobé závazky	95 918	95 918
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty	-	-
Odložený daňový závazek	19 596	19 596
Dlouhodobé závazky celkem	336 883	343 724
Krátkodobé závazky		
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	17 198	22 332
Ostatní krátkodobé půjčky	-	-
Daňové závazky	-	362
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	48 591	32 939
Časové rozlišení pasiv	134	90
Krátkodobé závazky celkem	65 923	55 723
Závazky celkem	405 755	399 447
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k investičním akciím celkem	848 868	822 813

Patronus třetí SICAV, a.s.
 Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)
 k 30. červnu 2019

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2019 do 30. června 2019	Za rok od 1. ledna 2018 do 30. června 2018
Výnosy z investičního majetku		36 890	34 728
Výnosy z podílů		-	-
Správní náklady		-8 511	-21 774
Čistý provozní výsledek hospodaření		28 379	12 954
Osobní náklady		-13	-16
Ostatní provozní výnosy		154	49
Ostatní provozní náklady		-1 202	-4 233
Provozní výsledek hospodaření		-1 061	8 754
Finanční výnosy		-	203
Finanční náklady		-4 572	-3 544
Finanční výsledek hospodaření		-4 572	-3 341
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		22 746	5 413
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná		-	-
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		-	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		22 746	5 413
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		22 746	5 413

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. 2018 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2018.

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. 2018, 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

Nové standardy	Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu
IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci	1. ledna 2016

Úpravy standardů

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 zveřejňování 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 zveřejňování 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

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

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 Použití společně s IFRS 9	1. ledna 2018
IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky	1. ledna 2018

IAS 40 (vyjasnění)
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	
	30.6.2019	31.12.2018
Stav k 1. lednu	500 415	444 906
Přírůstky	1 000	18 561
Úbytky		-438
Dopad změn reálné hodnoty	-	37 386
Celkem	501 415	500 415

Tyto nemovitosti jsou Fondem vlastněny za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku. Nemovitosti jsou částečně zastaveny ve prospěch věřitelů.

Podíly v ovládaných osobách

Fond je vlastníkem 100% podílu ve společnosti Lázně Darkov a.s., která působí v oblasti lázeňské a rehabilitační péče. Hodnota této společnosti k 30. 6. 2019 činila 320 214 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	30.6.2019	31.12.2018
Pohledávky z obchodních vztahů	26 350	870
Jiné pohledávky	-	-
Jiné IC pohledávky	66 720	66 720
Pohledávky z titulu daně z příjmů	161	-
Náklady a příjmy příštích období	112	974
Celkem	93 343	68 564
<i>Krátkodobé</i>	<i>26 623</i>	<i>1 844</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>66 720</i>	<i>66 720</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	93 343	68 564

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.

Pohledávka ve výši 66 720 tis. Kč vznikla z titulu rozdělení investičního a neinvestičního majetku. 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:

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	30.6.2019	31.12.2018
Běžné účty u bank	616	340
Pokladní hotovost	-	-
Ceniny	-	-
Celkem	616	340

Finanční prostředky na účtech u bank jsou plně disponibilní.

Přijaté úvěry

tis. Kč	30.6.2019	31.12.2018
Zajištěné bankovní úvěry	238 517	250 542
Celkem	238 517	250 542
Dlouhodobé	221 319	228 210
Krátkodobé	17 198	22 332
Celkem	238 517	250 542

Fond eviduje 3 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 + 2,05 % p.a. a 1Y PRIBOR + 2,04 % p.a.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

tis. Kč	30.6.2019	31.12.2018
Závazky z obchodních vztahů	47 233	27 347
Závazky vůči spřízněným stranám	29 187	29 187
Závazky z rozdělení majetku	66 720	66 720
Závazky vůči zaměstnancům (výkon funkce)	50	50
Daňové závazky	19 596	19 958
Ostatní závazky	1 319	5 553
Dohadné účty pasivní	-	-
Výnosy příštích období	134	90
Celkem	164 239	148 905
<i>Dlouhodobé</i>	<i>115 514</i>	<i>115 514</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>48 725</i>	<i>33 391</i>

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.

Závazky vůči zaměstnancům plynou z dosud nevyplacené odměny z výkonu funkce fúzované společnosti SUNOTAP, s.r.o. z roku 2018. Odměna bude do konce září 2019 vyplacena.

Závazek ve výši 66 720 tis. Kč vznikl z titulu rozdělení investičního a neinvestičního majetku. 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.

Daňové závazky, splatné a odložené

v tis. Kč	30.6.2019	31.12.2018
Daň z příjmů právnických osob	-	362
Odložený daňový závazek	19 596	19 596
Celkem	19 596	19958

Základní kapitál a kapitálové fondy

K 30. 6. 2019 vykazuje Fond plně splacený základní kapitál ve výši 66 720 tis. Kč, který tvoří 6 672 ks zakladatelských akcií s hlasovacím právem.

Fond vydává také investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet fondu zřízený pro tento účel depozitářem fondu.

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

Fond k 30.6.2019 eviduje tyto investiční akcie - ISIN CZ0008042355:

Počet investičních akcií na začátku období:	1 668 ks
Počet emitovaných akcií v období:	0 ks
Počet odkoupených akcií v období:	0 ks
Počet investičních akcií na konci období:	1 688 ks
Hodnota investiční akcie k 30.06.2019:	267 453,5123 Kč

Fond k 31.12.2018 eviduje tyto investiční akcie - ISIN CZ0008042355:

Počet investičních akcií na začátku období:	1 668 ks
Počet emitovaných akcií v období:	0 ks
Počet odkoupených akcií v období:	0 ks
Počet investičních akcií na konci období:	1 688 ks
Hodnota investiční akcie k 30.06.2018:	192 190,3662 Kč

Nerozdělené výsledky a výsledek hospodaření

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu v celkové výši 390 040 tis. Kč (31.1.2018: 297 576 tis. Kč) zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let, výsledek hospodaření za období 1-6/2019 ve výši 22 746 tis. Kč (31.1.2018: 110 463 tis. Kč).

Zisk na jednu investiční akcii k 3.6.2019 činí 13.636,84 Kč (k 30.06.2018 3 179,26 Kč)

VII. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

Výnosy z investičního majetku

tis. Kč	30.6.2019	30.6.2018
Nájemné	36 890	34 728
Přecenění investičního majetku	-	-
Celkem	36 890	34 728

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	30.6.2019	30.6.2018
Audit	25	55
Správa nemovitostí	-	240
Opravy dlouhodobého majetku	4 668	20 053
Náklady na správu depozitář	145	245
Náklady na administraci	342	342
Ostatní správní náklady	3 331	839
Celkem	8 511	21 774

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

Náklady na poradenské služby

v tis. Kč	30.6.2019	30.6.2018
Náklady na znalecké posudky	108	164
Právní a notářské služby	480	480
Celkem	588	744

Poradenské služby jsou součástí ostatních správních nákladů. Do kategorie Ostatní správní náklady se dále účtují náklady na spotřebu energií 2669 tis. Kč, účetní a daňové služby 236 tis. Kč

Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	30.6.2019	30.6.2018
Ostatní provozní výnosy	154	49
Celkem	154	49

V aktuální účetní období se jedná o výnosy z pojistných událostí a v minulém vykazovaném období se jednalo o výnosy z postoupených pohledávek.

Ostatní provozní náklady

tis. Kč	30.6.2019	30.6.2018
Pojištění	107	96
Ostatní daně a poplatky	404	274
Ostatní náklady	691	4 137
Celkem	1 202	4 507

Ostatní daně představují daň z nemovitosti a jiné poplatky. V kategorii Ostatní náklady se účtují zejména náklady na vypořádání koeficientu DPH 552 tis. Kč (30.6.2018: 4 130 tis. Kč). A náklady na manka a škody 140 tis. Kč (30.6.2018: 0 Kč), které jsou kryté výnosy z pojistných událostí.

Finanční výnosy

tis. Kč	30.6.2019	30.6.2018
Výnosové úroky	-	203
Ostatní finanční výnosy	-	-
Celkem		203

Výnosové úroky z minulého období představují úroky z bezúročného nákupu nemovitosti Avion Zlín na splátky (úpravy dle IFRS 9). V roce 2019 žádný takovýto nákup neproběhl.

Finanční náklady

tis. Kč	30.6.2019	30.6.2018
Nákladové úroky	4 566	3 450

Ostatní finanční náklady	6	2
Celkem	4 572	3 450

Nákladové úroky představují úroky z úvěrů od Fio Bank a.s. V roce 2018 do této kategorie patřily i úroky z bezúročného nákupu nemovitosti Avion Zlín na splátky (úpravy dle IFRS 9) ve výši 95 tis. Kč. V roce 2019 byl nákup nemovitosti doplacen. Úrokové náklady připadající na období 1-3/2019 činily 39 tis. Kč. Ostatní finanční náklady představují bankovní poplatky.

VIII. Odměny administrátorovi a depozitáři

Úplata Investiční společnosti jako administrátorovi Fondu činí 57.000,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc, ve kterém Administrátor administraci Fondu provádí.

Roční úplata depozitáři je stanovena v souladu s depozitářskou smlouvou paušální částkou ve výši 360.000,- Kč ročně + DPH v příslušné výši. Úplata depozitáři je hrazena v měsíčních splátkách v poměrné výši (tj. jedna dvanáctina) ze sjednané roční sazby úplaty.

IX. Transakce se spřízněnými osobami

Závazek a pohledávka ve výši 66 720 tis. Kč vznikla z titulu rozdělení investičního a neinvestičního majetku. 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:

- v evidenci jmění z ostatní činnosti vzniká pohledávka vůči jmění z investiční činnosti na vrácení této majetkové hodnoty;
- 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.

Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
Lázně Darkov, a.s.	Dodatek č.6	29.1.2019
Lázně Darkov, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	26.03.2019

Lázně Darkov, a.s.

v tis. Kč	30.6.2019	31. 12. 2018
Aktiva		
Pohledávky z obchodní vztahů a ostatní aktiva	7 703	29
Pasiva		
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	70 492	54 606

v tis. Kč	30.6.2019	30.6.2018
Výnosy		
Výnosy z investičního majetku		34.039
Náklady		
Náklady	-	-

Pohledávky za firmou Lázně Darkov, a.s. plynou z nájemních vztahů, závazky pocházejí především z postoupení pohledávek a závazků za ručení úvěrů. Výnosy jsou tržby z nájmu nebytových prostor a souvisejících služeb.

WF Group s.r.o.

v tis. Kč	30. 06. 2019	31. 12. 2018
Aktiva		
Pohledávky z obchodní vztahů a ostatní aktiva	49	49

Pohledávky za firmou WF Group s.r.o. pocházejí z přefakturace služeb.

Ing. Pavlína Filipi

v tis. Kč	30. 06. 2019	31. 12. 2018
Pasiva		
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	1 024	1 024

Závazek k Ing. Pavlíně Filipi tvoří závazky z postoupení pohledávek.

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 rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie Fond vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam rizika:

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
obchodní podíl	tržní	Lázně Darkov a.s.	320 214	37,72%

pozemky	tržní		40 456	4,77%
stavby	tržní		454 758	53,57%
majetek v pořízení	tržní		6 201	0,73%
běžný účet	kreditní	FIO	615	0,07%
pohledávky	kreditní		8 837	1,04%
pohledávky	kreditní		17 786	2,10%
celkem			848 868	100,00%

Typy podstupovaných rizik

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Mezi významná tržní rizika patří:

Riziko úrokové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou výše úrokových sazeb či změnou spotové bezrizikové výnosové křivky určité měny. Jedná se o dopad na hodnotu úrokově citlivých aktiv a pasiv společnosti.

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí. Riziko považujeme za střední.

Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí	501 415*10%	50 141	-
riziko ceny obchodních podílů	320 214*15%	48 032	-

Kreditní riziko

Kreditní riziko spočívající v nedodržení závazku protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby) nebo emitentem investičního nástroje. Fond řídí toto riziko komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému kreditnímu riziku.

Kreditní riziko je vzhledem k nízkému objemu poskytnutých úvěrů, pohledávek a prostředků na běžných účtech zanedbatelné.

Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní		26 623	615	27 238

Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem		26 623	615	27 238

Likviditní riziko

Je schopnost fondu dostát svým závazkům čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí. Likviditní riziko fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků, a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomoci, kterých fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

Likviditní riziko bylo vyhodnoceno vzhledem k výši prostředků na běžných účtech jako minimální.

Likviditní riziko – splatnost aktiv

a) Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	27 238	0	0	27 238
Plovoucí kupon	0	0	0	0

b) Finanční deriváty v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu.

7) Informace o předpokládaném vývoji emitenta

V průběhu druhé poloviny roku 2019 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu. V roce 2019 fond počítá s dalšími rekonstrukcemi v lázeňském objektu Lázně Darkov, a.s. za účelem zvýšení budoucího výnosu celého lázeňského areálu. Následujícím obdobím je záměrem fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Dále bude fond pokračovat ve vyhledávání dalších investičních příležitostí pro rozšíření nemovitostního portfolia společnosti na trhu s maximálním možným ziskem pro akcionáře

Investice realizované fondem jsou plánovány jako dlouhodobé a strategické. Časový horizont držby investic fondu je třicet let. V současné době není plánován jejich prodej a realizace kapitálových zisků.

Není však vyloučeno, že bude na základě monitoringu vývoje trhu nebo na základě individuální lukrativní nabídky rozhodnuto o prodeji jednoho nebo více aktiv.

Vzhledem k charakteru a objemu investic bude exit realizován přímým prodejem zájemcům nebo prostřednictvím specializovaných poradců/brokerů.

V průběhu roku 2019 není plánována výplata podílu na zisku ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k fondu.

V průběhu roku 2019 bude fond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. Aktuálně je predikováno pouze mírné zpomalení výkonnosti ekonomiky ČR a regionu západní Evropy. Vzhledem ke skutečnosti, že fond nepoužívá ve větším rozsahu cizích zdrojů, neměl by takový vývoj vyústit ve výrazný pokles hodnoty investiční akcie.

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: 30.09.2019

Podpis: 