

POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA

k 30. 6. 2020

za sledované období
od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

LUCROS SICAV a.s.

Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Emitenta	2
Údaje o emitentovi	3
1. PROFIL EMITENTA	3
2. CENNÉ PAPÍRY	4
3. FOND A JEHO MAJETKOVÉ ÚČASTI	5
4. ČINNOSTI EMITENTA	7
5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA	7
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA	11
7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	13
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI.....	15
9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA.....	15
Číselné údaje.....	17
Vysvětlující poznámky k výkazům.....	27
Vliv COVID-19 na Fond.....	29


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.

V Praze dne 29. září 2020



LÚCROS SICAV a.s.

Bc. Tomáš Vala

člen 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
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
Administrátor 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. 2019: 49 341, 5435,- 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. 2019: 49 341, 5409,- 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. FOND A JEHO MAJETKOVÉ ÚČASTI

Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování 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. 2020 Fond v souladu se svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí.

Majetková účast	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
Dům Čertovka II s.r.o.	náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3	Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí	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 v majetkových účastech

V uplynulém kalendářním pololetí Fond koupil společnost Dům Čertovka II s.r.o. a prodal společnost Valova Holding 2 SE (dříve SIKO GROUP SE).

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.

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. 2020 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 (43,97 %) 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 prodal společnost Valova Holding 2 SE (dříve SIKO GROUP SE) a pořídil společnost Dům Čertovka II s.r.o. Nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu. Dále významnou část portfolia tvoří poskytnuté půjčky (25,97 %) a soubor ochranných známek (17,54 %).

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. 2020 do 30. 6. 2020 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 17 355 tis. Kč. To je nárůst o 4 101 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Zisk z pokračující činnosti investiční části byl ovlivněn převážně níže uvedenými položkami: Nižšími výnosy z poskytnutých půjček o 2 493 tis., jež jsou spjaty s poklesem zůstatku půjček o 90 850 tis. Kč a tím i nižším inkasem úroků. Výnosy z podílů naopak vzrostly o 5 187 tis. Kč za sledované období.

Hodnota finančních výnosů vzrostla o 26 084 tis. Kč, což souvisí s nárůstem kurzových zisků Fondu, kdy některé půjčky Fond poskytuje v EUR. Finanční náklady poklesly o 11 548 tis. Kč, což bylo způsobeno především poklesem oceňovacího rozdílu z přijatých půjček. U ostatních provozních nákladů došlo k nárůstu o 762 tis. Kč, a to u položek daň z nemovitostí a neuplatněné daň zaplacená v zahraničí. Dále Emitent vykázal výnosy z investičního majetku spojené s jeho nájmem ve výši 80 264 tis. Kč, což představovalo pokles o 1 416 tis. Kč oproti srovnatelnému období minulého roku. Dále byl vykázán výnos z odložené daně ve výši 10 478 tis. Kč a náklad z přecenění obchodních pohledávek ve výši 7 967 tis. Kč.

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

Zisk z pokračující činnosti po zdanění neinvestičního střediska byl k 30. 6. 2020 ve výši 157 113 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 35,21 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Oproti minulému období se jedná o pokles o 1 416 tis. Kč. Výnosy z nehmotného majetku ve výši 51 907 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 2 493 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben poklesem objemu poskytnutých úvěrů v porovnání s minulým obdobím.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 3 989 tis. Kč a během sledovaného období poklesly o 1 149 tis. Kč (22,36 %), zejména z důvodu nižších nákladů na poradenství.

Majetek

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2020 vzrostla o 131 871 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2019 (tj. o 3,06 %). Celkový nárůst je ovlivněn několika faktory, a to především poklesem poskytnutých půjček o 90 850 tis. Kč (tj. o 7,41 %), poklesem ostatních podílů a CP o 50 168 tis. Kč (tj. o 56,59 %) a zároveň nárůstem pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 33 147 tis. Kč (tj. o 108,48 %) a nárůstem zůstatku peněžních prostředků u bank o 222 733 tis. Kč (tj. o 193,59 %). Na konci pololetí tvoří 87,33 % celkových aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (89,27 %) mírně zvýšil. Krátkodobá aktiva tvoří 12,67 % celkových aktiv připadajících na investiční část a jejich podíl se oproti počátku roku (10,73 %) zvýšil.

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

Majetek investiční části Fondu je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 966 131 tis. Kč (pořizovací cena: 1 362 032 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	Požizovací hodnota
České Vrbné	111 737 tis. Kč	114 179 tis. Kč
Čimelice	485 234 tis. Kč	396 721 tis. Kč
Dolní Nerestce	17 406 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Hloubětín	35 070 tis. Kč	28 079 tis. Kč
Humpolec	19 163 tis. Kč	3 549 tis. Kč
Jenišov	19 905 tis. Kč	49 187 tis. Kč
Jesenice u Prahy	43 354 tis. Kč	20 711 tis. Kč
Karlín	40 290 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	535 973 tis. Kč	220 479 tis. Kč
Litomyšl	14 238 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Oldřichovice u Třince	17 921 tis. Kč	15 014 tis. Kč
Opatovice nad Labem	63 773 tis. Kč	40 102 tis. Kč
Otvice	11 964 tis. Kč	25 346 tis. Kč
Růžodol I.	81 515 tis. Kč	64 064 tis. Kč
Teplice	31 939 tis. Kč	23 812 tis. Kč
Trutnov	21 031 tis. Kč	6 005 tis. Kč
Třebonice	126 848 tis. Kč	101 671 tis. Kč
Ústí nad Labem	10 425 tis. Kč	37 868 tis. Kč
Vinohrady	82 785 tis. Kč	81 657 tis. Kč
Židenice	87 622 tis. Kč	32 792 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	82 534 tis. Kč	32 474 tis. Kč

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě 784 076 tis. Kč (pořizovací cena: 638 182 tis. Kč), který je tvořen souborem ochranných známek.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou majetkové účasti v reálné hodnotě 111 317 tis. Kč. Za sledované období došlo k prodeji společnosti Valova Holding 2 SE a k pořízení společnosti Dům Čertovka II s.r.o.

Cenné papíry byly v reálné hodnotě 38 495 tis. Kč (pořizovací cena: 19 755 tis. Kč). Ve sledovaném období došlo ke zpětnému odkupu podílových listů fondu NOVA Green Energy a částečnému zpětnému odkupu akcií třídy A fondu ACCOLADE FUND SICAV plc. Přehled cenných papírů je uveden v následující tabulce.

Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
	JET I.	11 786 tis. Kč	1 553 tis. Kč
	ENERN – investiční akcie I2	10 778 tis. Kč	9 057 tis. Kč
	ACCOLADE Industrial Fund	14 318 tis. Kč	7 532 tis. Kč
	EP R2V, s.r.o.	1 613 tis. Kč	1 613 tis. Kč

Velkou roli v majetku Fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 1 134 473 tis. Kč, oproti srovnávacímu období došlo k poklesu o 90 850 tis. Kč (tj. o 7,41 %). Povaha poskytnutých půjček je uvedena v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Spřízněná osoba	773 423 tis. Kč	773 423 tis. Kč
Ostatní	361 050 tis. Kč	354 073 tis. Kč

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 788 660 tis. Kč), oproti srovnávacímu období došlo k poklesu o 31 559 tis. Kč (tj. o 3,85 %) a v menší míře pak v EUR (v reálné hodnotě 345 813 tis. Kč), kdy došlo k poklesu o 59 291 tis. Kč (tj. o 14,64 %). Ve sledovaném období došlo k poskytnutí nových úvěrů ve výši cca 107 mil. Kč společně s Ellipse clinic, a.s., Traxial – OC Pardubice s.r.o. a Dům Čertovka II s.r.o. Splaceno bylo cca 168 mil. Kč od společnosti MEMAX, s.r.o., Traxial - gama s.r.o., Na Hanspaulce s.r.o., TNI Group a.s. a SLOSIKO s.r.o.

Dlužník	Datum splatnosti	Zůstatek půjčky (v tis. Kč) *
SLOSIKO	31. 12. 2023	241 939
SLOSIKO	31. 12. 2031	88 906
Crestyl Holding limited	31. 12. 2021	69 441
Dům Čertovka	31. 12. 2021	117 000
Rezidence Vinohradská	31. 8. 2022	110 730
Rezidence Smotlachova	30. 9. 2021	66 651
Prima Energy	16. 4. 2033	157 961
JRD Luka	31.7.2023	54 958
Traxial-OC Pardubice	15. 06. 2021	50 236

*nad 1 % z celkové hodnoty majetku

Majetek Fondu tvoří vklady na bankovních účtech v hodnotě 248 079 tis. Kč v české koruně a v hodnotě 89 718 tis. Kč vedené v EUR.

Financování majetku

Fondový kapitál neinvestiční části ve výši 3 665 297 tis. Kč se za sledované období změnil a vzrostl o 157 113 tis. Kč díky výsledku hospodaření běžného období v totožné výši.

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosáhla hodnoty 407 153 tis. Kč k rozvahovému dni. Na změně, tj. zvýšení se podílí výsledek hospodaření běžného účetního období připadající na držitele investičních akcií v částce 17 355 tis. Kč.

Cizí zdroje (bez závazku vůči držitelům investičních akcií z titulu hodnoty čistých aktiv připadajících na tyto akcie) v celkové výši 373 817 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacími období vzrostly o 8 120 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené k rozhodnému dni především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, oproti srovnatelnému období klesly o 50 717 tis. Kč především poklesem krátkodobých půjček a úvěrů.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

Záměrem Emitenta v následujícím pololetí je i 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 průběžně identifikovaných příležitostí. Naopak Emitent již podal žádost o zpětný odkup akcií/podílových listů vybraných fondů kvalifikovaných investorů, jež drží v portfoliu.

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. Vyplývá 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 držných 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.

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 KÚPEĽNE a.s	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Ovládání ve shodě
MODERNÝ BYT s.r.o.	35688963	Galvaniho 16b, Bratislava	SIKO KÚPEĽNE a.s.
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS SICAV a.s.
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
SIKO KOUPEĽNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SIKO ES s.r.o.	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPEĽNY a.s.
Swiss Aqua Technologies AG	CHE-472.587.500	Schmitterstrasse 57, 9444 Diepoldsau, Swiss Confederation	SIKO KOUPEĽNY a.s.
Swiss Aqua Technologies CZ,	08028834	Skorkovská 1310, Praha 9	Swiss Aqua Technologies AG
Swiss Aqua Technologies SK, s.r.o.	50480090	Šebastovská 2, 080 06 Prešov	Swiss Aqua Technologies AG

SIKO VALA s.r.o.	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALUCSO s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALTON s.r.o.	28997387	Skorkovská 1310, Praha 9	Tomáš Vala
VALETUDA s.r.o.	29005485	Skorkovská 1310, Praha 9	Jana Valová
HALITOS s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Vítězslav Vala
Valova Family Office, s.r.o.	03626482	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
LUKA Development a.s.	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
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 SICAV a.s.
VABOLA s.r.o.	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Rezidence Hloubětín s.r.o.	24258059	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
Valova Holding 2 SE	24238732	Skorkovská 1310, Praha	LUCROS SICAV a.s.
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Rezidence Smotlachova s.r.o.	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
Prima Energy s.r.o.	6667481	Korunní 810/104, Praha 2	-
Žižkov Development a.s.	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
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.
Dům Čertovka II s.r.o.	08787468	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3	LUCROS SICAV a.s.
Boutique Cineme Přítomnost s.r.o.	08295433	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3	-

Ve sledovaném období byly realizovány významné transakce s následujícími spřízněnými osobami nebo Fond evidoval následující zůstatky vůči spřízněným osobám:

Pohledávka za personálně propojenou společností Luka Residential s.r.o. ve výši 30 116 tis. Kč z titulu půjčky včetně příslušenství (k 31.12.2019: 29 560 tis. Kč), výnosy ve výši 954 tis. Kč jako úroky z půjčky (1-6/2019: 4 322 tis. Kč) a poplatek za ručení ve výši 368 tis. Kč (1-6/2019: 410 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností SIKO KOUPELNY a.s. ve výši 49 196 tis. Kč (k 31.12.2019: 18 777 tis. Kč), závazky ve výši 243 tis. Kč (k 31.12.2019: 7 tis. Kč), výnosy 91 497 tis. Kč plynoucí z nájmu nemovitostí (1-6/2019: 89 077 tis. Kč) a výnosy ve výši 55 176 tis. Kč za využívání ochranné známky (1-6/2019: 55 176 tis. Kč). Pohledávky za personálně propojenou společností SIKO KÚPELNE a.s. ve výši 15 414 tis. Kč (k 31.12.2019: 50 954 tis. Kč) a výnosy ve výši 6 418 tis. Kč plynoucí z nájmu ochranné známky (1-6/2019: 6 174 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností SLOSIKO s.r.o. ve výši 344 943 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2019: 352 513 tis. Kč) a výnosy ve výši 5 724 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2019: 5 837 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka s.r.o. ve výši 117 000 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2019: 117 000 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka II s.r.o. ve výši 37 600 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2019: 0 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Rezidence Smotlachova s.r.o. ve výši 66 651 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2019: 64 901 tis. Kč) a výnosy ve výši 1 750 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2019: 1 688 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Prima Energy s.r.o. ve výši 157 961 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2019: 153 316 tis. Kč) a výnosy ve výši 4 644 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2019:

4 255 tis. Kč). Pohledávky za personálně propojenou společností Swiss Aqua Technologies AG ve výši 27 538 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2019: 27 297 tis. Kč) a výnosy ve výši 798 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2019: 770 tis. Kč).

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

S účinností od 1. února 2020 došlo ve statutu Fondu k ukončení pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti u obhospodařování Fondu a dále došlo k detailnímu popisu historického rozdělení majetku a dluhů Fondu na investiční a neinvestiční část a popisu fungování vnitropodnikové půjčky.

Valná hromada dne 18. června 2020 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku za rok 2019
- Schválila výsledek hospodaření investiční i neinvestiční části Fondu
- Schválila rozdělení zisku investiční i neinvestiční části Fondu
- Schválila auditora pro rok 2020
- Schválila politiku odměňování
- Schválila zprávu o odměňování za 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. 2020):

- 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 2020 je ve fázi rozpracovanosti projekt revitalizace pobočky v Bratislavě Galvániho a nakoupené pozemky pro výstavbu retailového objektu v Bratislavě a Košicích.
- 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 pronájemem bytů a komerčních prostor v tomto objektu.
- Společnost Dům Čertovka II, s.r.o., IČO 087 87 468, (100% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma vlastní několik bytů na Praze 1, které plánuje rekonstruovat a následně pronajímat.
- 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 pronájmem 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.

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 účetní 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. 2019, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2019, 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 2019, sestaveny dle IFRS.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2020

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva	3 883 101	3 851 507
Nehmotný majetek	784 076	784 076
Investiční majetek	1 966 131	1 959 828
Podíly v ovládaných osobách	111 317	108 250
Ostatní podíly a CP	38 495	88 681
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	983 082	910 672
Krátkodobá aktiva	563 166	462 889
Krátkodobé poskytnuté půjčky	151 391	314 651
Daňové pohledávky	10 274	2 617
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	63 704	30 557
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	337 797	115 064
Aktiva celkem	4 446 267	4 314 396

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	2 927 192	2 770 079
Vlastní kapitál celkem	3 665 297	3 508 184
Dlouhodobé půjčky a úvěry	265 010	248 977
Dlouhodobé závazky z leasingu	13 068	14 919
Odložený daňový závazek	75 997	82 059
Dlouhodobé závazky	354 075	345 955
Krátkodobé půjčky a úvěry	2	57 440
Daňové závazky	3 772	3 281
Krátkodobé závazky z leasingu	3 671	3 617
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	12 297	6 121
Krátkodobé závazky	19 742	70 459
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	407 153	389 798
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 446 267	4 314 396

Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii

51 538,3351*

49 341,5409

*Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2020, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2020 A 1. POLOLETÍ 2019**

tis. Kč	1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Výnosy z investičního majetku	80 264	81 680
Výnosy z nehmotného majetku	51 907	51 774
Výnosy z poskytnutých půjček	30 362	32 855
Výnosy z podílů	8 323	3 136
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	-8 859	-892
Správní náklady	-3 989	-5 138
Čistý provozní výsledek hospodaření	158 008	163 415
Osobní náklady	-581	-557
Ostatní provozní výnosy	79	0
Ostatní provozní náklady	-3 133	-2 371
Provozní výsledek hospodaření	154 373	160 487
Finanční výnosy	26 641	557
Finanční náklady	-4 107	-15 655
Finanční výsledek hospodaření	22 534	-15 098
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	176 907	145 389
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-8 500	-8 463
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	6 061	-4 417
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění	17 355	13 254
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění	157 113	119 255
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	174 468	132 509

**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 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 VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2020 DO 30. ČERVNA 2020

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. 2020	711 000	921	26 184	0	2 770 079	3 508 184
Zisk za období					157 113	157 113
Zůstatek k 30. 6. 2020	711 000	921	26 184	0	2 927 192	3 665 297

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

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

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2020 DO 30. ČERVNA 2020**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2020	389 798
Zisk za období	17 355
Zůstatek k 30. 6. 2020	407 153

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2020 A 1. POLOLETÍ 2019

tis. Kč	1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	176 907	145 389
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	4 845	2 316
Úrokové výnosy	-24 570	-23 945
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	-6 303	-26 763
Změna stavu majetkových účastí	-3 067	-898
Změna stavu nehmotných aktiv	0	0
Změna stavu krátkodobých poskytnutých půjček	163 260	41 308
Změna stavu dlouhodobých poskytnutých půjček	-72 410	187 955
Změna stavu ostatních aktiv	16 970	38 897
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-57 384	-361 050
Změna stavu ostatních závazků	605	-27 001
Zaplacené daně ze zisku	-7 657	-3 261
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	191 196	-27 053
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	31 537	-85 637
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	31 537	-85 637
Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté fúzí	0	0
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	222 733	-112 690
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.	115 064	317 292
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	337 797	204 602

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU K 30. 6. 2020

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	3 665 287	3 508 174
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	3 665 297	3 508 184

*) Pohledávka vůči investiční části Fondu je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a 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 pololetí 2020 a ke konci roku 2019 **10 tis. Kč.**

Vlastní kapitál

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	2 927 192	2 770 079
Vlastní kapitál celkem	3 665 297	3 508 184

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. 2020 **10 tis. Kč.**

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

tis. Kč	1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Finanční výnosy	157 113	119 255
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	157 113	119 255
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	157 113	119 255
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	157 113	119 255
Celkový úplný výsledek hospodaření	157 113	119 255

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 2020

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobá aktiva	3 883 101	3 851 507
Nehmotný majetek	784 076	784 076
Investiční majetek	1 966 131	1 959 828
Podíly v ovládaných osobách	111 317	108 250
Ostatní podíly	38 495	88 681
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	983 082	910 672
Krátkodobá aktiva	563 156	462 879
Krátkodobé poskytnuté půjčky	151 391	314 651
Daňové pohledávky	10 274	2 617
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	63 704	30 557
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	337 787	115 054
Aktiva celkem	4 446 257	4 314 386

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	3 930 297	3 757 151
Odložený daňový závazek	75 997	82 059
Dlouhodobé závazky z leasingu	13 068	14 919
Dlouhodobé závazky	4 019 362	3 854 129
Krátkodobé půjčky a úvěry	2	57 440
Daňové závazky	3 772	3 281
Krátkodobé závazky z leasingu	3 671	3 617
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	12 297	6 121
Krátkodobé závazky	19 742	70 459
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	407 153	389 798
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 446 257	4 314 386

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2020 A 1. POLOLETÍ 2019**

tis. Kč	1. 1. 2020 do 30. 6. 2020	1. 1. 2019 do 30. 6. 2019
Výnosy z investičního majetku	80 264	81 680
Výnosy z nehmotného majetku	51 907	51 774
Výnosy z poskytnutých půjček	30 362	32 855
Výnosy z podílů	8 323	3 136
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	-8 859	-892
Správní náklady	-3 989	-5 138
Čistý provozní výsledek hospodaření	158 008	163 415
<i>Osobní náklady</i>	<i>-581</i>	<i>-557</i>
Ostatní provozní výnosy	79	0
Ostatní provozní náklady	-3 133	-2 371
Provozní výsledek hospodaření	154 373	160 487
Finanční výnosy	26 641	557
Finanční náklady	-161 220	-134 910
Finanční výsledek hospodaření	-134 579	-134 353
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	19 794	26 134
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-8 500	-8 463
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	6 061	-4 417
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	17 355	13 254
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	17 355	13 254

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. 2020 a 30. 6. 2020 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2020 hodnoty 4 446 257 tis. Kč, aktiva neinvestiční části jsou ve výši 3 665 297 tis. Kč, která jsou tvořena z 3 665 287 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: 3 508 174 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 2019 i ke konci pololetí 2020 **10 tis. Kč**.
- Největší položku aktiv (44,22 %) představuje investiční majetek v hodnotě 1 966 131 tis. Kč, oproti srovnávacímu období vzrostl o 6 303 tis. Kč (tj. o 0,32 %). Investiční majetek zahrnuje především nemovitý majetek, jehož složení je uvedeno v kapitole 5 a jeho navýšení je spjato s jeho novým pořízením.
- Stav majetku evidovaného v položkách Podíly v ovládaných osobách a Ostatní podíly se snížil o 47 119 tis. Kč (tj. o 23,93 %). Pokles je způsoben především zpětným odkupem podílových listů NOVA Green Energy o 22 398 tis. Kč (o 100 %) a částečným zpětným odkupem Class A akcií investičního fondu Accolade Fund SICAV plc. o 20 204 tis. Kč (o 58,52 %).
- Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva vzrostly o 33 147 tis. Kč (tj. o 108,48 %). Nárůst byl způsoben především nárůstem tuzemských pohledávek.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2020 výše 3 665 297 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2019 vzrostl o 157 113 tis. Kč (tj. o 4,48 %) v důsledku výsledku hospodaření běžného období v totožné výši.
- Čistá aktiva připadající k investičním akciím byla k 30. 6. 2020 ve výši 407 153 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2019 vzrostla o 17 355 tis. Kč (tj. o 4,45 %) v důsledku zisku z pokračující činnosti po zdanění.
- Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry se zvýšily o 16 033 tis. Kč (tj. o 6,44 %) oproti srovnávacímu období. Toto zvýšení odpovídá dočerpání bankovního úvěru.
- Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry poklesly o 57 438 tis. Kč (tj. o 100,00 %) 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.
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva vzrostly o 6 176 tis. Kč (tj. o 100,90 %) oproti srovnávacímu období. Tento nárůst způsobily tuzemské závazky (3 053 tis. Kč) a tvorba dohadných účtů pasivních (3 123 tis. Kč).
- Zisk z pokračující činnosti po zdanění investiční části za první pololetí roku 2020 se oproti stejnému období roku 2019 zvýšil o 4 101 tis. Kč (tj. o 30,94 %). Ke zvýšení zisku z pokračující činnosti přispěl především efekt odložené daně v celkové výši 10 478 tis. Kč.

- K 30. 6. 2020 Fond dosahoval výnosů z investičního majetku ve výši 80 264 tis. Kč, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Výnosy z investičního majetku oproti srovnávacímu období poklesly o 1 416 tis. Kč (tj. o 1,73 %).
- Výnosy z poskytnutých půjček byly ve výši 30 362 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období poklesly o 2 493 tis. Kč (tj. o 7,59 %), což bylo spojeno s jejich částečným splacením od dlužníků a tím nižším inkasem úroků.
- Hodnota finančních výnosů Fondu vzrostla o 26 084 tis. Kč (tj. o 4 682,94 %), což souvisí s nárůstem kurzových zisků Fondu. Vzhledem k oslabení Kč proti EUR za uvedené období vykázaly půjčky, které Fond poskytl v EUR kurzové zisky.
- Výnosy z investičního majetku spojené s jeho nájmem vykázal Fond ve výši 80 264 tis. Kč, což představovalo pokles o 1 416 tis. Kč (tj. o 1,73 %).
- S neinvestiční částí Fondu jsou spojeny finanční výnosy, které představují finanční výnosy ve formě vnitropodnikových výnosů ve výši 157 113 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 vzrostly o 37 858 tis. Kč (tj. o 31,75 %).

Vliv COVID-19 na Fond

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus SARS-CoV-2). V prvních měsících roku 2020 se virus postupně rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. V době zveřejnění této pololetní zprávy se situace neustále mění a hloubku dopadu této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce nelze zatím přesně predikovat. Směnný kurz české koruny proti EUR či USD oslabil, ceny akcií a komodit zaznamenávají významné fluktuace a vysokou volatilitu.

Fond v souvislosti s pandemií COVID-19 nepřijal žádné státní dotace či jiné formy podpory a ani nezaznamenal významné výpadky v cashflow od svých obchodních partnerů. Vedení Fondu důsledně monitoruje situaci a vyhodnocuje riziko dopadu na Fond. V tuto chvíli vzhledem k vysoké likviditě se neobává vážných komplikací s plněním svých závazků. Zároveň průběžně monitoruje finanční situaci svých dlužníků tak, aby v případě potřeby včas reagoval na zvýšené kreditní riziko.

Průběžně dochází k posuzování vlivu situace na reálnou hodnotu portfolia. Vzhledem k významnému podílu nemovitostí nepodléhá portfolio tak vysoké volatilitě jako např. cenné papír. Podíl investic v cenných papírech naopak v tuto chvíli spíše klesá.

Dlouhodobá strategie a cíle Fondu se v tuto chvíli nijak nemění. Vedení Fondu naopak monitoruje současný trh s cílem identifikovat potenciální výhodné investiční příležitosti pro své investory.