

POLOLETNÍ ZPRÁVA

EMITENTA

LUCROS SICAV a.s.

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

(za období 1. 1. 2018 – 30. 6. 2018)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, konsolidovaná)

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

AMISTA investiční společnost, a.s.

Obsah

1	Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech	1
2	Vymezení konsolidačního celku Emitenta	2
3	Číselné údaje a informace Emitenta	3
4	Informace o činnosti Emitenta	12
5	Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí	14
6	Transakce se spřízněnými stranami Emitenta	16
7	Ostatní skutečnosti Emitenta	16
8	Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta	17
9	Prohlášení oprávněné osoby Emitenta	18

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ A JEHO CENNÝCH PAPIŘECH

Obchodní firma: LUCROS SICAV a.s.
Sídlo: Skorkovská 1310, Praha 9 - Kyje, PSČ 198 00
IČO: 285 07 428
DIČ: CZ28507428
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/lucros>
Telefonní číslo: +420 226 251 010

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským obchodním soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 14923

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 29. prosince 2008

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Zapísaný základní kapitál: 711 000 000,- Kč

Depozitář Fondu: Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 46.

Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie
Forma: na jméno
Podoba: listinné
Počet kusů: 71 100 ks

Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie
Forma: na jméno
Podoba: zaknihované
Počet kusů: 7 900 ks
ISIN: CZ0008042009
Název emise: LUCROS IFPZK

2 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Konsolidační celek (dále „Skupina“) je tvořena mateřskou společností LUCROS SICAV a.s. se sídlem v Praze a jejími majetkovými účastmi. Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Jediným cílem Emitenta k držbě majetkových účastí je zhodnocení peněžních prostředků investorů. Mateřská společnost je tedy Investiční jednotkou, dle IFRS 10, která své majetkové účasti nekonsoliduje.

K 30. 6. 2018 Fond v souladu se svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)	Stupeň závislosti
SLOSIKO s.r.o.	Galvaniho 16/B, Bratislava 821 01	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100	Rozhodující vliv
SIKO GROUP SE	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100	Rozhodující vliv
Dům Čertovka, s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	100	Rozhodující vliv
VD CB, s.r.o.	Černé Vrbné 2376, 370 11 České Budějovice	Výroba, obchod, služby	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
Dům Žižkov, a.s.	Vodičkova 710/31, 110 00 Praha 1	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	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	50	Podstatný vliv

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost - Fond je Investiční jednotkou dle IFRS 10, která:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- se ve svém Statutu svým investorům zavázala, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a

- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

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

Změny ve složení skupiny

V uplynulém kalendářním pololetí Fond investoval do nových společností Dům Žižkov, a.s., kde nabyl 90% podíl a Prima Energy, s.r.o., kde nabyl 50% podíl.

Ze skupiny byla vyřazena společnost DIFESA, a.s., kde fond již nemá žádný podíl na základním kapitálu.

3 ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE EMITENTA

Cenné papíry Fondu (investiční akcie) byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 29. 1. 2016.

Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) použil mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro sestavení účetních výkazů k 30. 6. 2018. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Součástí této Pololetní zprávy je konsolidovaná účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta (dále tako „Fond“). Je tvořena zkrácenými výkazy: Výkazem o finanční situaci, Výkazem o úplném výsledku, Výkazem změn vlastního kapitálu a Výkazem o peněžních tocích. Účetní závěrka je individuální, protože Emitent je Investiční jednotkou dle IFRS 10 a své majetkové účasti vykazuje v reálných hodnotách.

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

Hodnoty uváděné ve výkazech jsou v tisících Kč. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za sledované období a za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Mezitímní konsolidovaná pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána. Konsolidovaná pololetní zpráva je sestavena za společnost LUCROS SICAV a.s. a její majetkové účasti (dále také „Skupina“).

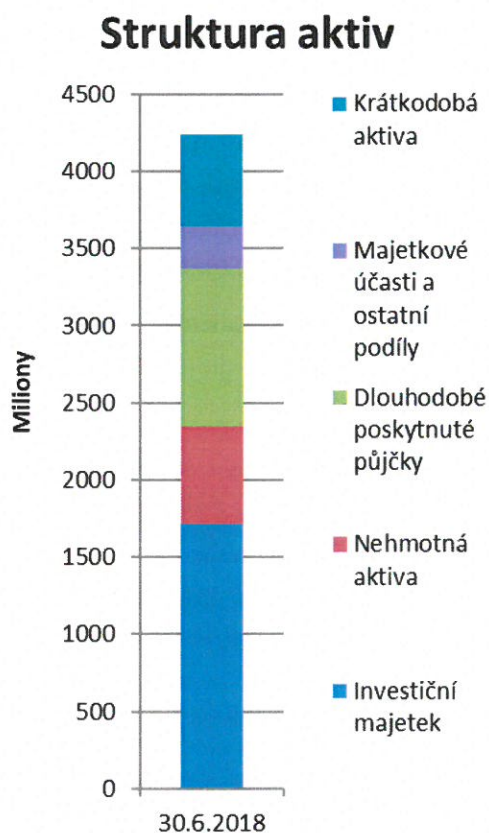
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 30. 6. 2018 aktiva v celkové výši 4 240 532 tis. Kč. Aktiva byla ze 40,39 % tvořena investičním majetkem ve výši 1 712 560 tis. Kč, z 24,08 % poskytnutými dlouhodobými půjčkami ve výši 1 021 152 tis. Kč, z 15,05 % nehmotnými aktivy ve výši 638 096 tis. Kč, z 11,76 % poskytnutými krátkodobými půjčkami ve výši 498 871 tis. Kč, z 3,29 % ostatními podíly ve výši 139 457 tis. Kč, z 3,07 % majetkovými účastmi ve výši 130 261 tis. Kč, z 1,31 % peněžními prostředky ve výši 55 598 tis. Kč, z 0,74 % obchodními a jinými pohledávkami ve výši 31 398 tis. Kč a z 0,31 % daňovými pohledávkami ve výši 13 139 tis. Kč.

Hlavními změnami oproti srovnávacímu období je navýšení poskytnutí krátkodobých půjček o 240 221 tis. Kč, rovněž navýšení poskytnutých dlouhodobých půjček ve výši 139 185 tis. Kč, kdy v průběhu pololetí docházelo ke splácení již poskytnutých půjček, avšak fond ve sledovaném období rovněž poskytl nové půjčky a navýšení investičního majetku o 73 783 tis. Kč.

Neinvestiční aktiva byla k 30. 6. 2018 ve výši 10 tis. Kč a byla tvořena penězi a peněžními ekvivalenty.

Struktura aktiv fondu je zobrazena na níže uvedeném grafu.



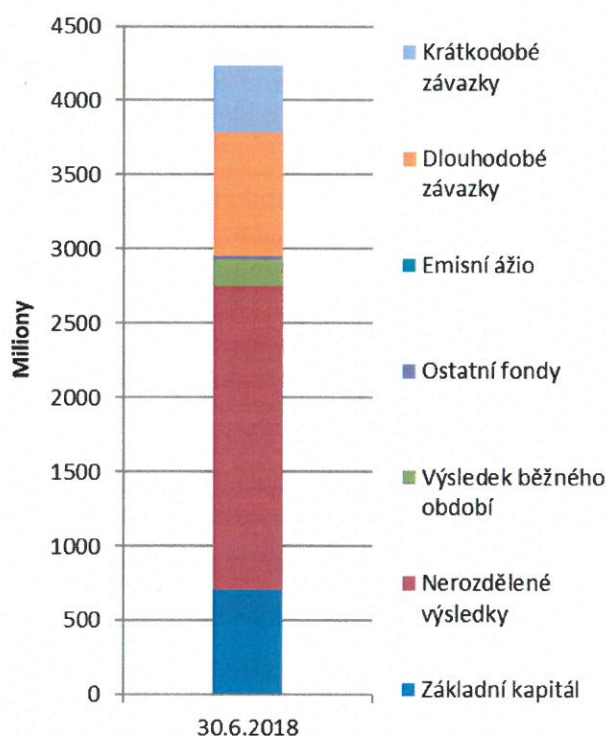
PASIVA

Celková pasiva fondu k 30. 6. 2018 ve výši 4 240 532 tis. Kč byla tvořena z 48,16 % nerozdělenými výsledky ve výši 2 042 167 tis. Kč, z 16,77 % základním kapitálem ve výši 711 000 tis. Kč, z 9,79 % bankovními a jinými úvěry ve výši 415 104 tis. Kč, ze 7,74 % závazkem za investiční akcionáře ve výši 328 264 tis. Kč, ze 4,11 % výsledkem běžného období ve výši 174 102 tis. Kč, z 1,60 % odloženým daňovým závazkem ve výši 67 892 tis. Kč, z 0,86 % obchodními a jinými závazky ve výši 36 352 tis. Kč, z 0,62 % ostatními nedělitelnými fondy ve výši 26 184 tis. Kč a emisním ážiem ve výši 921 tis. Kč.

Fondový kapitál neinvestiční části byl ve výši 2 954 374 tis. Kč, to představuje hodnotu fondového kapitálu na jednu zakladatelskou akcii ve výši 41 552,3703 Kč.

Fondový kapitál investiční části byl ve výši 328 264 tis. Kč, to představuje hodnotu fondového kapitálu na investiční akcii ve výši 41 552,3746 Kč.

Struktura pasiv



HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Emitent vykázal k 30. 6. 2018 zisk z pokračující činnosti po zdanění ve výši 193 450 tis. Kč. Vykazovaný zisk je o 88 040 tis. Kč vyšší oproti prvnímu pololetí roku 2017. Ke zvýšení zisku z pokračující činnosti přispěly vyšší výnosy z investičního majetku o 33 299 tis. Kč, kde se projevilo především zhodnocení drženého investičního majetku. Dále pak zvýšení výnosů z poskytnutých půjček o 31 726 tis. Kč, což souvisí se skutečností, že fond v průběhu roku mezi sledovaným a srovnávacím obdobím uzavřel nové smlouvy s dlužníky a spolu s v minulosti uzavřených smluv z těchto zúčtoval úroky.

Další položkou ovlivňující zisk byla hodnota výnosů z podílů, která se zvýšila o 13 743 tis. Kč, především díky přecenění těchto podílů. Hodnota finančních výnosů vzrostla o 5 065 tis. Kč, což souvisí s kurzovými zisky fondu, kdy některé půjčky fond poskytuje v EUR. V oblasti nákladů došlo k jejich zvýšení o 2 719 tis. Kč u položky Ztráta z přecenění pohledávek. Naproti tomu u ostatních nákladů (daň z nemovitostí, daně a poplatky, ostatní provozní náklady) došlo k poklesu o -2 854 tis. Kč

Zisk z pokračující činnosti po zdanění investičního střediska byl ve výši 19 348 tis. Kč. Zisk z pokračující činnosti po zdanění neinvestičního střediska byl k 30. 6. 2018 ve výši 174 102 tis. Kč. Výše tohoto zisku je tvořena vnitropodnikovými úroky.

CASH FLOW

Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1. 2018 byly ve výši 70 225 tis. Kč. Peníze a peněžní ekvivalenty byly k 30. 6. 2018 ve výši 55 598 tis. Kč. Čisté snížení peněz a peněžních ekvivalentů bylo k 30. 6. 2018 ve výši -14 627 tis. Kč.

Změna reálné hodnoty se snížila o -33 359 tis. Kč na hodnotu -9 427 tis. Kč v důsledku nepeněžního přecenění majetku. Změna stavu investičního majetku ve výši -73 783 tis. Kč souvisí s finalizací výstavby komerčního objektu v Čimelicích a projektu rezidenčního bydlení na pražských Vinohradech, přičemž u obou projektu se uvažuje o zařazení v druhém pololetí roku 2018. Změna stavu majetkových účastí ve výši 32 461 tis. Kč byla ovlivněna prodejem účasti ve společnosti DIFESA, a.s. a nákupem podílů ve společnostech Dům Žižkov, a.s. a Prima Energy, s.r.o. a investičních akcií I2 podfondu Enern TECH III. Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček -379 406 tis. Kč souvisí s nově poskytnutými půjčkami a současně se splácením již poskytnutých půjček.

Celkový peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti byl -213 590 tis. Kč a došlo tak oproti srovnávacímu období o pokles -300 829 tis. Kč, na který měla největší vliv právě změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček.

Změnu stavu dlouhodobých finančních závazků na hodnotu 198 963 tis. Kč ovlivnila nově přijatá půjčka od ČSOB, a.s. Tento stav představoval peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti.

Celkový peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti v součtu s peněžním tokem generovaným z (použitý v) finanční činnosti představoval právě čisté snížení peněz a peněžních ekvivalentů ve výši -14 627 tis. Kč.

Zkrácený výkaz o finanční situaci Emitenta

Zkrácený výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2018

tis. Kč	Poznámka	30.6.2018			31.12.2017		
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond
AKTIVA							
A.1. Dlouhodobá aktiva		3 641 526	0	3 641 526	3 453 878	0	3 453 878
A.1.1. Investiční majetek		1 712 560	0	1 712 560	1 638 777	0	1 638 777
A.1.4. Nehmotná aktiva		638 096	0	638 096	638 096	0	638 096
A.1.5. Majetkové účasti		130 261	0	130 261	158 258	0	158 258
A.1.6. Poskytnuté půjčky		1 021 152	0	1 021 152	881 967	0	881 967
A.1.7. Ostatní podíly		139 457	0	139 457	136 780	0	136 780
A.2. Krátkodobá aktiva		598 996	10	599 006	389 580	10	389 590
A.2.2. Obchodní a jiné pohledávky		31 398	0	31 398	34 515	0	34 515
A.2.3. Daňové pohledávky		13 139	0	13 139	26 200	0	26 200
A.2.4. Poskytnuté půjčky		498 871	0	498 871	258 650	0	258 650
A.2.7. Peníze a peněžní ekvivalenty (se spl. do 3 M)		55 588	10	55 598	70 225	10	70 225
Aktiva celkem		4 240 522	10	4 240 532	3 843 458	10	3 843 468

tis. Kč	Poznámka	30.6.2018			31.12.2017		
		stř. inv.	stř. spr.	fond	stř. inv.	stř. spr.	fond
VLASTNÍ KAPITÁL A CIZÍ ZDROJE							
P.1. Vlastní kapitál		0	2 954 374	2 954 374	0	2 780 272	2 780 272
P.1.1. Základní kapitál		0	711 000	711 000	0	711 000	711 000
P.1.2. Emisní ážio		0	921	921	0	921	921
P.1.3. Nerozdělené výsledky		0	2 042 167	2 042 167	0	1 791 206	1 791 206
P.1.4. Výsledek běžného období		0	174 102	174 102	0	250 961	250 961
P.1.5. Ostatní nedělitelné fondy		0	26 184	26 184	0	26 184	26 184
P.2. Dlouhodobé závazky		3 476 866	-2 642 171	834 696	3 270 395	-2 642 171	628 224
P.2.1. Bankovní a jiné úvěry		3 080 710	-2 642 171	438 540	2 887 287	-2 642 171	245 116
P.2.2. Závazek za investiční akcionáře		328 264	0	328 264	308 916	0	308 916
P.2.4. Odložený daňový závazek		67 892	0	67 892	74 192	0	74 192
P.3. Krátkodobé závazky		763 656	-312 193	451 462	573 063	-138 091	434 972
P.3.1. Bankovní a jiné úvěry		415 104	0	415 104	378 936	0	378 936
P.3.3. Obchodní a jiné závazky		348 546	-312 193	36 352	191 269	-138 091	53 178
P.3.5. Daňové závazky		6	0	6	2 858	0	2 858
Pasiva celkem		4 240 522	10	4 240 532	3 843 458	10	3 843 468

Zkrácený výkaz o výsledku a ostatním úplném výsledku Emitenta

 Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření
 za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018

tis. Kč	Poznámka	od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018			Od 1. 1. 2017 do
		stř. inv.	stř. spr.	fond	30. 6. 2017
Výnosy z investičního majetku		70 833	0	70 833	37 534
Výnosy z nehmotného majetku		51 719	0	51 719	52 055
Výnosy z poskytnutých půjček		60 637	0	60 637	28 911
Výnosy z podílů		10 026	0	10 026	-3 717
Výnosy/Ztráty z přecenění pohledávek		-3 253	0	-3 253	-534
Náklady na správu fondu		-5 968	0	-5 968	-4 960
Čistý provozní výsledek hospodaření		183 994	0	183 994	109 289
Osobní náklady		-292	0	-292	-227
Ostatní náklady		-1 543	0	-1 543	-4 397
Provozní výsledek hospodaření		182 159	0	182 159	104 665
Finanční výnosy		10 857	0	10 857	5 792
Finanční náklady		-172 432	174 102	1 670	-551
Finanční výsledek hospodaření		-161 575	174 102	12 527	5 241
Zisk / Ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		20 584	174 102	194 686	109 906
Daň z příjmu - splatná		-7 536	0	-7 536	-8 702
Daň z příjmu - odložená		6 300	0	6 300	4 206
Zisk / Ztráta z pokračující činnosti po zdanění		19 348	174 102	193 450	105 410

Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu Emitenta
**Zkrácený výkaz o změnách vlastního kapitálu
za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017**

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

**Zkrácený výkaz o změnách vlastního kapitálu
za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018**

v tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	711 000	921	26 184	0	2 042 167	2 780 272
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	174 102	174 102
Zůstatek k 30.6.2018	711 000	921	26 184	0	2 216 269	2 954 374

Zkrácený výkaz o peněžních tocích Emitenta

Zkrácený výkaz o peněžních tocích
za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018

tis. Kč	Od 1.1. do 30.6.2018	Od 1.1. do 30.6. 2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	194 686	109 906
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	-9 427	-42 786
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	-73 783	54 704
Změna stavu majetkových účastí	32 461	9 708
Změna stavu nehmotných aktiv	0	0
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-379 406	-70 322
Změna stavu ostatních aktiv	12 924	-72 826
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	36 168	114 565
Změna stavu ostatních závazků	-27 213	-15 710
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	-213 590	87 239
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	198 963	7 834
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	198 963	7 834
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-14 627	95 073
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	70 225	43 150
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.	55 598	138 223

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2017, které bylo auditováno
- **Výkazu o výsledku a ostatním úplném výsledku** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2017 do června 2017
- **Výkazu o změnách vlastního kapitálu** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2017 do června 2017
- **Výkazu o peněžních tocích** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem 2017 do června 2017

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

V průběhu prvního pololetí roku 2018 nedošlo ke změnám účetních metod.

V období mezi 30. 6. 2018 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

Vybrané vysvětlující poznámky

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2018 a 30. 6. 2018 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva se oproti srovnávacímu období zvýšila o 10,33 % a k 30. 6. 2018 dosahují hodnoty 4 240 532 tis. Kč. Hodnota aktiv investiční části fondu byla ve výši 4 240 522 tis. Kč a neinvestiční části pak 10 tis. Kč.
- Největší položku aktiv (40,39 %) představuje investiční majetek v hodnotě 1 712 560 tis. Kč, oproti srovnávacímu období vrostl o 73 783 tis. Kč (tj. o 4,50 %). Investiční majetek zahrnuje především nemovitý majetek, jehož složení je uvedeno níže v části nejvýznamnější investiční majetek emitenta.
- V rámci aktiv došlo k navýšení poskytnutých krátkodobých půjček o 240 221 tis. Kč (o 15,78 %) zároveň k navýšení i poskytnutých dlouhodobých půjček, a to o 139 185 tis. Kč. Tyto půjčky byly poskytnuty 6 právnickým a jedné fyzické osobě – těmto bylo poskytnuto celkem 441 842 tis. Kč. Celkový růst o 379 406 tis. Kč. je způsoben tím, že v průběhu pololetí docházelo také ke splácení již poskytnutých půjček.
- Stav majetku evidovaného v položkách Majetkové účasti a Ostatní podíly se snížil o 25 320 tis. Kč (tj. o 8,58 %). Pokles je způsoben především odprodejem podílu ve společnosti DIFESA, a.s. jejíž hodnota k 31. 12. 2017 byla 35 000 tis. Kč.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2018 výše 2 954 374 tis. Kč, což představuje 69,67 % celkových pasiv. V porovnání se stavem k 31. 12. 2017 vzrostl o 174 102 tis. Kč (tj. o 6,26 %) především v důsledku růstu (převedení) nerozdělených výsledků.
- Závazek za investiční akcionáře zahrnuje investiční akcie i jejich zhodnocení, které na investiční akcie připadá. Tento závazek dosáhl k 30. 6. 2018 výše 328 264 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2017 klesl o 19 348 tis. Kč (tj. o 6,26 %) především v důsledku nižšího zisku z pokračující činnosti po zdanění.
- Přijaté půjčky a úvěry se zvýšily o 229 592 tis. Kč (tj. o 36,79 %) v porovnání se stavem k 31. 12. 2017. Během sledovaného pololetí byly jednak navyšovány půjčky od akcionářů (navýšení o 106 168 tis. Kč) a jednak se pokračovalo v čerpání účelového úvěru od ČSOB, a.s.

- Obchodní a jiné závazky se snížily o 16 826 tis. Kč (tj. o 31,64 %). Příčinou jsou především pokles dohadných účtů pasivních a snížení obchodních závazků za dodavateli, což souvisí s dokončováním výstavby komerčního projektu v Čimelicích.
- Zisk z pokračující činnosti po zdanění za první pololetí roku 2018 se oproti stejnému období roku 2017 zvýšil o 88 040 tis. Kč (tj. o 83,52 %). Zvýšení zisku bylo zapříčiněno dobrými výsledky fondu, kdy se fondu podařilo zvýšit převážně výnosy z investičního majetku, poskytnutých půjček, podílů a finanční výnosy.

4 INFORMACE O ČINNOSTI EMITENTA

Činnost Emitenta

Fond pokračuje ve své dosavadní činnosti a v prvním pololetí 2018 nijak nevybočil z nastolené investiční strategie. Mezi nejvýznamnější transakce za sledované období patří poskytnutí půjček subjektům: VD CB, s.r.o., Tevarial Hold, s.ro., Velké Pecka, s.r.o., Mánesova 64, s.r.o., Prima Energy, s.r.o., Saunia, s.r.o., Dům Žižkov, a.s. a jedné fyzické osobě v celkové výši 441 842 tis. Kč. Ve sledovaném období fond pořídil dvě nové majetkové účasti, a to Dům Žižkov, a.s. ve které nabyl 90% podíl – firma se zabývá pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a Prima Energy, kde nabyl 50% podíl – firma se zabývá pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Fond dále ve sledovaném období pokračoval ve výstavbě administrativního/retail centra v Čimelicích a budovy rezidenčního bydlení v Praze na Vinohradech.

Nejvýznamnější investiční majetek Emitenta držený k 30. 6. 2018

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 471 661 tis. Kč (pořizovací cena: 881 690 tis. Kč). Tento majetek představují zejména nemovitosti, které jsou drženy za účelem realizace výnosů z pronájmů. Nejvýznamnější nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce.

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Čimelice	308 203 tis. Kč	215 525 tis. Kč
Dolní Nerestce	17 048 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Hloubětín	32 770 tis. Kč	27 000 tis. Kč
Humpolec	18 435 tis. Kč	3 089 tis. Kč
Jenišov	19 185 tis. Kč	49 062 tis. Kč
Jesenice u Prahy	42 098 tis. Kč	20 630 tis. Kč
Karlín	38 928 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	458 547 tis. Kč	149 445 tis. Kč
Litomyšl	13 758 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Oldřichovice u Třince	17 314 tis. Kč	15 014 tis. Kč
Opatovice nad Labem	62 329 tis. Kč	39 937 tis. Kč
Otvice	11 556 tis. Kč	25 346 tis. Kč
Růžodol I.	78 983 tis. Kč	65 274 tis. Kč
Teplice	30 630 tis. Kč	23 650 tis. Kč
Trutnov	19 918 tis. Kč	5 627 tis. Kč
Třebonice	122 543 tis. Kč	101 159 tis. Kč
Ústí nad Labem	10 062 tis. Kč	37 868 tis. Kč
Vinohrady	23 144 tis. Kč	20 064 tis. Kč

Zábřeh nad Odrou	60 429 tis. Kč	4 646 tis. Kč
Židenice	85 782 tis. Kč	31 162 tis. Kč

Majetek fondu zahrnuje rovněž nedokončený majetek, jehož pořizovací cena byla 224 439 tis. Kč a jehož reálná hodnota je 219 242 tis. Kč. Nedokončený majetek je tvořen z největší části rozpracovaným projektem v katastrálním území Čimelice, kde se v konečné fázi výstavby nachází komerční objekt s kancelářskými i prodejními prostory a zhodnocují se zároveň i přilehlé skladovací objekty. Zhodnocováním prochází i nemovitosti v katastrálním území Kyje (areál na Černém Mostě) a v Ostravě. Významnou položku v nedokončeném majetku představuje také budovaná rezidenční nemovitost na pražských Vinohradech.

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 638 096 tis. Kč (pořizovací cena: 638 182 tis. Kč), který je tvořen ochrannou známkou.

Významnou položkou v majetku fondu jsou nakoupené majetkové účasti v reálné hodnotě ve výši 130 261 tis. Kč (pořizovací cena: 32 270 tis. Kč) a cenné papíry v reálné hodnotě 139 499 tis. Kč (pořizovací cena: 120 765 tis. Kč). Nejhodnotnější obchodní podíly a držené cenné papíry jsou uvedeny v následující tabulce.

Obchodní podíly:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
	SLOSIKO, s.r.o.	96 378 tis. Kč	126 tis. Kč
	VD CB, s.r.o.	26 778 tis. Kč	26 451 tis. Kč
Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
	JET I.	32 071 tis. Kč	24 791 tis. Kč
	ENERN – investiční akcie I2	5 612 tis. Kč	6 001 tis. Kč
	ACCOLADE Industrial Fund	29 973 tis. Kč	20 000 tis. Kč
	NOVA GEF	21 462 tis. Kč	19 974 tis. Kč
	NOVA Money Market IFsPZK, a.s.	50 339 tis. Kč	50 000 tis. Kč

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

Velkou roli v majetku fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 1 520 023 tis. Kč. Povaha poskytnutých půjček je uvedena v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Spřízněná osoba	939 481 tis. Kč	924 644 tis. Kč
Ostatní	580 541 tis. Kč	602 600 tis. Kč

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 1 138 475 tis. Kč), z menší části pak v EUR (v reálné hodnotě 381 548 tis. Kč).

Majetek fondu tvoří vklady na bankovních účtech v hodnotě 54 036 tis. Kč v České koruně a v hodnotě 1 561 tis. Kč vedené v EUR.

5 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉ ČINNOSTI EMITENTA V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ

Činnost pokračuje v intencích dosavadní strategie. Fond plánuje pokračovat ve stávající politice uvedené ve statutu fondu – nabývat nemovitosti, pořizovat akcie, podíly či případně jiné formy účasti na společnostech, užívat práva k nehmotným statkům a poskytovat úvěry a zápůjčky – za předpokladu výhodnosti pro fond.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným zásadním změnám v oblasti řízení rizik. Nejvýznamnější podstupovaná rizika Skupiny spojená s investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

a) Tržní riziko

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

Jak bylo uvedeno výše, Skupina drží ve svém portfoliu zejména nemovitostní aktiva. Nemovitostní portfoliu Skupiny je široce diverzifikované a na realitním trhu je nadále očekáván příznivý vývoj, a proto je tržní riziko pro následující pololetí vnímáno jako nízké a nedá se očekávat, že by v budoucím období mělo dojít k výrazným negativním výkyvům cen nemovitostí.

Tržní riziko je hodnoceno jako nízké.

b) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Skupina z tohoto důvodu nebude schopna dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Pro minimalizaci tohoto rizika je v rámci skupiny sledováno cash flow a je vytvářena přiměřená rezerva ke krytí případných neočekávaných výdajů.

Skupina vlastní ve svém portfoliu zejména nemovitostní aktiva. Vzhledem k současnému ekonomickému vývoji, vysoké poptávce po nemovitostech a lokalitám, ve kterých se dané nemovitosti nacházejí, lze riziko likvidity, tj. riziko, že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

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

Skupina evidovala k 30. 6. 2018 přijaté zápůjčky a úvěry ve výši 853 644 tis. Kč. Příjmy Skupiny generované její činností jdou dostatečně pro bezproblémové splácení přijatých úvěrů a zápůjček, riziko nedostatečné likvidity v souvislosti s přijatými úvěry je tak hodnoceno jako nízké.

Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.

c) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Skupiny může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Skupina toto riziko vyhodnocuje při každé transakci (*riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.*).

Riziko vypořádání podstupuje Skupina při realizaci investiční činnosti, tj. při operacích s nemovitým majetkem. Při těchto činnostech je pro omezení rizika vždy identifikována a prověřena protistrana transakce a její bonita. Zároveň je využíváno dalších nástrojů k eliminaci tohoto rizika, a to přímo v uzavíraných kupních/prodejních a dalších smlouvách. Konkrétně jde o notářské a advokátní úschovy, příp. vázané účty, apod.

Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

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

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

Riziko stavebních vad je hodnoceno jako nízké.

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Skupiny, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Skupiny či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

K 30. 6. 2018 eviduje Skupina poskytnuté úvěry ve výši 1 520 023 tis. Kč. Úvěrové riziko je ze strany Skupiny minimalizováno prověřováním bonity protistrany a využíváním zajištění u poskytovaných úvěrů (zástavní právo, ručení). Vzhledem k bonitě dlužníků a zajištění úvěrů je riziko ve vztahu k poskytnutým úvěrům hodnoceno jako nízké.

Úvěrové riziko je hodnoceno jako nízké.

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Skupiny nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost nemovitostí, obchodních podílů a akcií, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Tato rizika lze hodnotit jako nízká.

6 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI EMITENTA

Emitent eviduje ve sledovaném období níže uvedené zůstatky za spřízněnými stranami (v tis. Kč):

tis. Kč	K 30. 6. 2018		od 1.1. do 30.6.2018		Komentář	Propojení
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady		
Luka Residential s.r.o.	296 730	-	9 805	-	Úroky z půjčky, poplatek za ručení	Personální
SIKO KOUPELNY a.s.	8 346	26	109 825	-	Nájem nemovitostí, ochranné známky	Personální
SIKO KÚPELNE a.s.	35 387	-	6 119	-	Nájem ochranné známky	Personální
SLOSIKO s.r.o.	236 526	-	5 176	-	Úroky z půjčky	Majetkové
Jaroslava Valová	-	204 468	-	-	-	
Dům Čertovka s.r.o.	120 450	-	-	-	-	
Tomáš Vala	-	105 134	-	-	-	
Jana Valová	-	52 567	-	-	-	
Vítězslav Vala	-	175 135	-	-	-	
VD CB, s.r.o.	75 684	-	-	-	-	Majetkové
Rezidence Smotlachova	49 849	-	1 159	-	-	Majetkové
Prima Energy, s.r.o.	124 009	-	1 246	-	-	Majetkové
Dům Žižkov, a.s	22 500	-	-	-	-	Majetkové
Celkem	969 481	537 330	133 330	-	-	

7 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI EMITENTA

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 28. 6. 2018 následující:

- Schválila nové stanovy, přechod na dualistickou strukturu
- Schválila řádnou účetní závěrku za rok 2017
- Schválila výsledek hospodaření investiční i neinvestiční části Fondu
- Schválila rozdělit zisk investiční i neinvestiční části
- Schválila auditora pro rok 2018
- Schválila složení výboru pro audit Fondu
- Schválila změnu ve složení představenstva
- Schválila změnu ve složení dozorčí rady

S účinností od 1. 1. 2018 byl změněn statut, ve kterém došlo k přesunutí nákladů do investiční části.

S účinností od 5. 7. 2018 byl změněn statut, ve kterém došlo ke změně systému řízení fondu z monistické na dualistickou strukturu a umožnění repo obchodů.

V období mezi 30. 6. 2018 a sestavením této mezitímní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

8 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2018):

- 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 2018 je ve fázi rozpracovanosti projekty společnosti obchodních prostor v Bratislavě a nakoupené pozemky pro výstavbu retailových objektů v Prešově a Bratislavě.

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

- Rezidence Smotlachova s.r.o., IČO 057 97 209 (75% obchodní podíl), předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma bude realizovat developerský projekt „Zelený Kamýk“ v ulici Smotlachova na Praze 12. Projekt je nyní ve stádiu projektové přípravy.

- Firma VD CB, s.r.o. , IČO 042 98 454 (100% obchodní podíl), předmětem činnosti společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Společnost má v majetku komerční objekt v Českých Budějovicích. V současné době probíhá projekt fúze této firmy s Fondem.

- Firma Prima Energy, s.r.o., IČO 066 67 481 (50% obchodní podíl), předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma je aktivní v oblasti fotovoltaických elektráren.

- Rezidence Hloubětín s.r.o., IČO: 242 58 059, 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.

- Dům Žižkov a.s., IČO 241 51 882, předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost se účastnila výběrového řízení o účast na projektu rezidenčního a hotelového bydlení, přičemž výsledek není ještě zcela zřejmý.

- Dále Emitent eviduje v majetku účasti ve společnostech, které ve sledovaném období nevykazují žádnou činnost. Jedná se o následující entity:

- Vabola s.r.o. IČO 289 96 178, (90 % obchodní podíl), jejímž předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a dále výroba, obchod a služby.
- Firma SIVAKO, s.r.o. IČO 289 96 640 (90% obchodní podíl) se věnuje pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, dále výrobou, obchodem a službami.
- Firma SIKO GROUP SE IČO 242 38 732 (100% obchodní podíl) se zabývá výrobou, obchodem a službami.

9 PROHLÁŠENÍ OPRAVNĚNÉ OSOBY EMITENTA

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 24. září 2018



.....
LUCROS SICAV a.s.

Ing. Jaroslava Valová, předseda
představenstva