

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 | | Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu |
|------------------|---|--|
| IFRS 14 | Časové rozlišení při cenové regulaci | 1. ledna 2016 |
| Úpravy standardů | | Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu |
| IFRS 10 | Investiční účetní jednotky: | 1. ledna 2016 |
| IFRS 12 | Uplatňování výjimky z konsolidace | |
| IFRS 11 | Účtování o akvizici účastí na společných činnostech | 1. ledna 2016 |
| IAS 1 | Iniciativa týkající se 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 | | Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu |
|------------------|--|--|
| IFRS 9 | Finanční nástroje | 1. ledna 2018 |
| IFRS 15 | Výnosy ze smluv se zákazníky | 1. ledna 2018 |
| IFRS 16 | Leasingy | 1. ledna 2018 |
| Úpravy standardů | | Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu |
| IFRS 2 | Klasifikace a oceňování transakcí S úhradami vázanými na akcie | 1. ledna 2018 |
| IFRS 4 | Pojistné smlouvy 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 deponitáře 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: 