

Pololetní zpráva společnosti

**Patronus třetí SICAV a.s.
za období od 1.1.2017 do 30.6.2017**

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti	1
1) Základní údaje o emitentovi	3
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta	4
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2017.....	5
4) Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2017	6
5) Řízení finančního rizika dle statutu fondu	17
6) Informace o předpokládaném vývoji emitenta	21
7) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	21
8) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	21
9) Prohlášení odpovědných oprávněných osob emitenta	21

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2016 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2016.

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:	Ing. Milan Stöhr
Datum narození:	25. září 1959
Bydliště:	Holšická 2233, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu: 287 806 tis. Kč (k 30.6.2017)

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

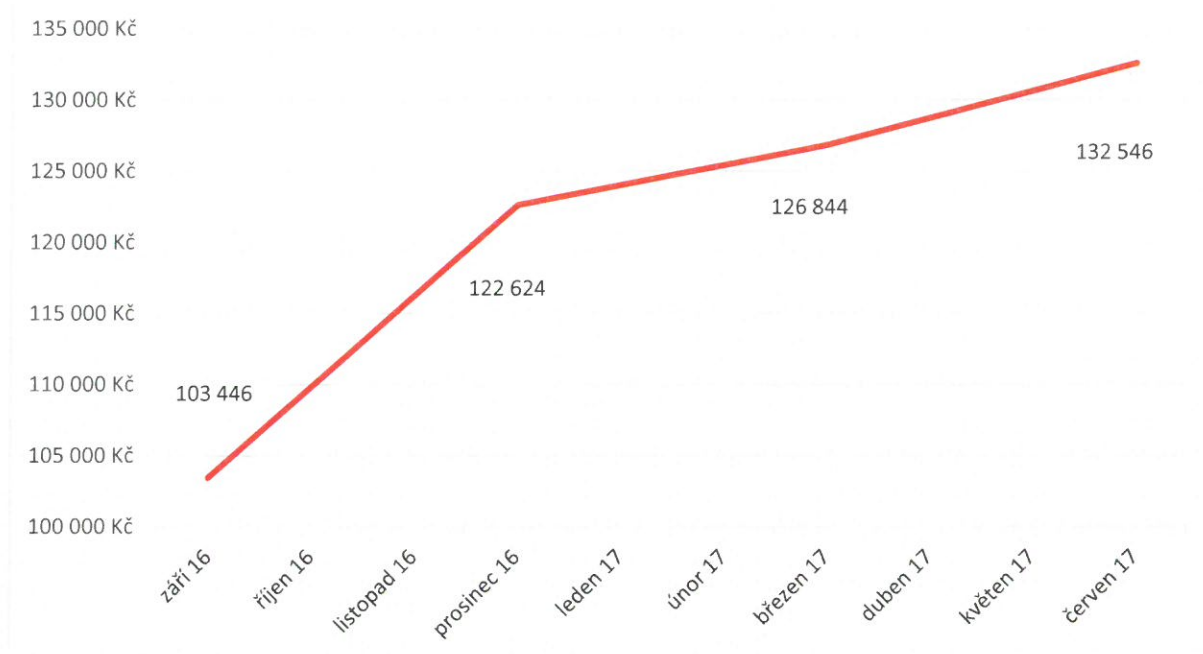
Počet akcií: 6 672 ks
 Druh, forma, podoba: zakladatelská akcie, cenný papír
 Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená souhlasem představenstva.

Investiční akcie:

Počet akcií: 1668 ks
 Druh, forma, podoba: investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír
 ISIN: CZ0008042355

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 21.11.2016 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením PATRONUS 3 SICAV

Patronus Třetí - Vývoj hodnoty investiční akcie fondu po přeměně na SICAV



2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

Investičním cílem fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

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

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

- **Darkov SPA Travel Agency s.r.o.**, IČO :286 59 287, společnost je dceřinou obchodní korporací společnosti Lázně Darkov, a.s., která je vlastníkem obchodního podílu ve výši 100%, je tedy mateřskou obchodní korporací.

Hlavní předmět podnikání: zprostředkování obchodu a služeb

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2017

K 30.06.2017 měl fond celková aktiva ve výši 534 412 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 30.06.2017 částku 287 806 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 16 551 Kč. Zdrojem příjmů byly zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku. Fond nerealizoval žádné podstatné investice. Hodnota jedné investiční akcie fondu k 30.06.2017 činí 132.545,9728 Kč.

4) Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2017

Patronus třetí SICAV, a.s.
Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)
k 30. červnu 2017

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	30.6.2017	31.12.2016
Dlouhodobá aktiva		528 440	525 501
Investiční majetek	7.1	305 447	302 527
Cenné papíry a půjčky	7.2	222 678	222 678
Dlouhodobé pohledávky		-	-
Krátkodobá aktiva		6 287	1 766
Daňové pohledávky		-	158
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	7.3	5 675	734
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		516	518
Časové rozlišení aktiv	7.3	96	356
Aktiva celkem		534 412	526 971
Vlastní kapitál a závazky			
tis. Kč	Poznámka	30.6.2017	31.12.2016
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7.6	66 720	66 720
Ostatní nedělitelné fondy		10 400	10 400
Ostatní kapitálové fondy		22 927	22 927
Výsledek hospodaření běžného období		16 551	52 758
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		171 208	118 451
Vlastní kapitál celkem		287 806	271 256
Dlouhodobé úvěry	7.4	204 820	213 947
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty		0	3 654
Odložený daňový závazek		9 449	9 266
Dlouhodobé závazky		214 269	226 867
Celkem dlouhodobé závazky			
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	7.4	18 252	18 252
Ostatní krátkodobé půjčky		-	-
Daňové závazky		3 215	3 680
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	7.5	10 739	6 916
Časové rozlišení pasiv		131	-
Krátkodobé závazky		32 337	28 848
Vlastní kapitál a závazky celkem		534 412	526 971

Patronus třetí SICAV, a.s.
Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)
k 30. červnu 2017

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2017 do 30. června 2017	Za rok od 1. ledna 2016 do 30. června 2016
Výnosy z investičního majetku	8.1	30 587	30 561
Výnosy z podílů		-	-
Správní náklady	8.2	-8 696	-11 462
Čistý provozní výsledek hospodaření		21 891	19 099
Osobní náklady		-20	-21
Ostatní provozní výnosy	8.3	52	7 559
Ostatní provozní náklady	8.4	-2 100	-10 293
Provozní výsledek hospodaření		19 823	16 344
Finanční výnosy	8.5	3 654	-
Finanční náklady	8.6	-6 744	-7 845
Finanční výsledek hospodaření		-3 090	-7 845
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		16 733	8 499
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná		-	-1
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená		-182	161
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		16 551	8 659
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		16 551	8 659

Patronus třetí SICAV, a.s.
Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)
k 30. červnu 2017

tis. Kč	Poznámka	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek						
k 31.12.2015		83 400	10 400	6 247	118 451	218 498
Změny v prvním pololetí 2016						
Úpis akcií		-	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období		-	-	-	8 659	8 659
Převody ve vlastním kapitálu (změna Fondu na SICAV)		-	-	-	-	-
Ostatní pohyby (zaokrouhlovací rozdíl)		-	-	-	-	-
Zůstatek						
k 30.6.2016		83 400	10 400	6 247	127 110	227 157

tis. Kč	Poznámka	Upsaný základní kapitál	Investiční akcie	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek							
k 31.12.2016		66 720	16 680	10 400	6 247	171 209	271 256
Změny v prvním pololetí 2017							
Úpis akcií		-	-	-	-	-	-
Zisk/ztráta za období		-	-	-	-	16 551	16 551
Ostatní pohyby		-	-	-	-	-	-
Zůstatek							
k 30.6.2017		66 720	16 680	10 400	6 247	187 760	287 806

Patronus třetí SICAV, a.s.
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)
k 30. červnu 2017

tis. Kč	Poznámka	Pololetí končící 30.6.2017
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		16 551
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty nemovitostí		-
Změna reálné hodnoty cenných papírů		-3 654
Daň z příjmu		-
<i>Provozní činnost</i>		12 897
Změna stavu majetkových účastí		-
Změna stavu nemovitostí		-2 920
Změna stavu ostatních aktiv		-4 521
Změna stavu závazků		3 669
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		9 125
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů		-9127
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		9 127
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		-2
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.2017		518
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.2017		516

tis. Kč	Poznámka	Pololetí končící 30.6.2016
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		8 659
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty nemovitostí		-
Změna reálné hodnoty cenných papírů		-3 212
Daň z příjmu		-24
<i>Provozní činnost</i>		<i>5 423</i>
Změna stavu majetkových účastí		-94 129
Změna stavu nemovitostí		-3 391
Změna stavu ostatních aktiv		-5 620
Změna stavu závazků		4 522
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-93 195
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých bankovních úvěrů		92 169
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		92 169
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		-1 026
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.2016		1 821
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.2016		795

Komentáře k účetním výkazům (neauditované)

1. 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.

2. 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. 2016 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2016.

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.

3. Významné události ve vykazovaném období

Fond se ve vykazovaném období zaměřoval zejména na rekonstrukci svého majetkového portfolia. Žádné další významné události, které by zásadním způsobem ovlivnily hospodaření emitenta, nenastaly.

4. 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. 2016, 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 (vyjasnění)	1. ledna 2018
IAS 40	Převody investic do nemovitostí	1. ledna 2018
Interpretace		Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu
IFRIC 22	Transakce v cizích měnách a Předem hrazená protihodnota	1. ledna 2018

5. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

6. 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.

7. Komentáře k výkazu o finanční pozici

7.1 Investiční majetek

v tis. Kč	Investiční majetek	
	30.6.2017	31.12.2016
Stav k 1. lednu	302 527	292 407
Přírůstky	2 920	4 448
Dopad změn reálné hodnoty	0	5 236
Celkem	305 447	302 527

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 305 447 tis. Kč k 30. červnu 2017 a 302 527 tis. Kč k 31. prosinci 2016.

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

7.2 Podíly v ovládaných osobách

Fond je vlastníkem 71% podílu ve společnosti Lázně Darkov a.s., která působí v oblasti lázeňské a rehabilitační péče. Hodnota této společnosti k 30. 6. 2017 činila 161 tis. Kč.

Zároveň je Fond vlastníkem 100% podílu ve společnosti SUNOTAP s.r.o., jejíž činností je pronájem nemovitostí. Hodnota této společnosti k 30. 6. 2017 činila 61 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.

7.3 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016
Pohledávky z obchodních vztahů	5 341	419
Jiné pohledávky	315	296
Dohadné účty aktivní	19	19
Náklady a příjmy příštích období	96	356
Celkem	5 771	1 090
<i>Krátkodobé</i>	5 771	1 090
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	5 771	1 090

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.

7.4 Přijaté úvěry

tis. Kč	30.6. 2017	31.12. 2016
Zajištěné bankovní úvěry	223 072	232 199
Celkem	223 072	232 199
Dlouhodobé	204 820	213 947
Krátkodobé	18 252	18 252
Celkem	223 072	232 199

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

7.5 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016
Závazky z obchodních vztahů	6 791	2 962
Závazky vůči zaměstnancům	3	4
Ostatní závazky	13	18
Závazky SUNOTAP	3 932	3 932
Dohadné účty pasivní	-	-
Výnosy příštích období	131	-
Celkem	10 870	6 916
<i>Dlouhodobé</i>		
<i>Krátkodobé</i>	<i>10 870</i>	<i>6 916</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 neviduje závazky po splatnosti, ani dlouhodobé závazky.

7.6 Vložený kapitál

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

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

8. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření
8.1 Výnosy z investičního majetku

tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Nájemné	30 587	30 561
Přecenění investičního majetku	0	0
Celkem	30 587	30 561

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.

8.2 Správní náklady

tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Audit	60	60
Správa nemovitostí	371	474
Opravy dlouhodobého majetku	6 905	9 577
Náklady na správu depozitář	239	167
Náklady na obhospodařování administrátor	342	480
Ostatní správní náklady	779	704
Celkem	8 696	11 462

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

8.3 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Ostatní provozní výnosy	52	7 559
Celkem	52	7 559

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

8.4 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Pojištění	95	95
Ostatní náklady	2 005	2 639
Náklady z postoupených pohledávek	0	7 559
Celkem	2 100	10 293

V minulém vykazovaném období se jednalo zejména o náklady z postoupených pohledávek z titulu zúčtování jejich pořizovací ceny. Ostatní náklady představují zejména náklady na vypořádání koeficientu DPH.

8.5 Finanční výnosy

tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Výnosové úroky	0	0
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	3 654	0
Ostatní finanční výnosy	0	0
Celkem	3 654	0

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

8.6 Finanční náklady

tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Nákladové úroky	3 376	3 562
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	3 355	2 959
Ostatní finanční náklady	13	1 325
Celkem	6 744	7 845

Finanční náklady zahrnují ztrátu z finančních nástrojů. Fondem sjednaný derivátový obchod ze dne 27. 2. 2012 jakožto úrokový swap byl na základě dohody o předčasném ukončení k datu 14. 6. 2017 vypořádán.

9. Transakce se spřízněnými osobami

tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	4 976	8 323
Pasiva		
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	3 932	14 012
Výnosy		
Výnosy z investičního majetku	32 753	32 922

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.

5) Řízení finančního rizika dle statutu fondu

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

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

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

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

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

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

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vypořádání

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

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

Tržní riziko

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

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

Operační riziko

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

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

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

Riziko spojené s investicemi do movitých věcí

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

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

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

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

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

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

Riziko stavebních vad

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

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

Riziko právních vad

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

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

Riziko zrušení Fondu

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

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

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře. Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o přeměně Fondu, nebylo vydáno rozhodnutí o odnětí povolení k činnosti Fondu, o jeho úpadku, nebyl zamítnut insolvenční návrh a nebylo odejmuto povolení k činnosti samosprávnosti.

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

Riziko spojené s investicemi do pohledávek a půjček

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

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

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

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

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

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

Riziko nestálé hodnoty

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

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

6) Informace o předpokládaném vývoji emitenta

V průběhu druhé půlky roku 2017 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Fond počítá s dalšími rekonstrukcemi v lázeňském objektu Lázně Darkov, a.s. za účelem zvýšení budoucího výnosu celého lázeňského areálu.

7) 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.

8) 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

9) 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: 20. 9. 2016

Podpis:

