



Výroční finanční zpráva

2022

LUCROS SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022



**AMISTA**

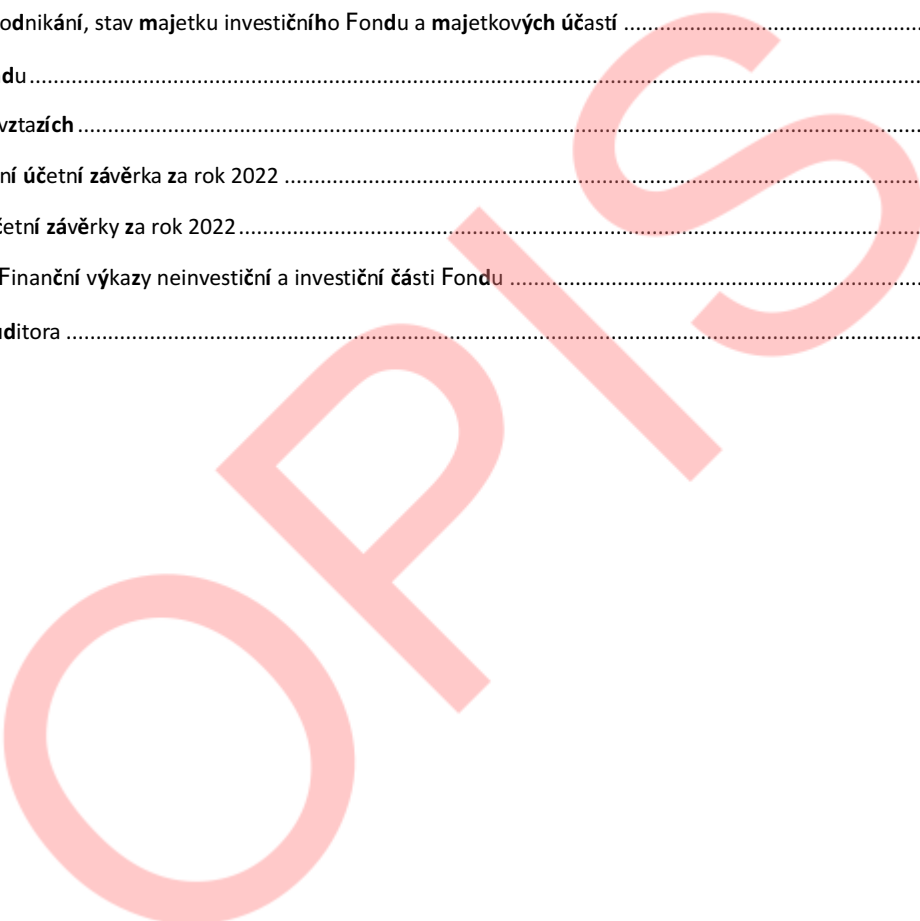


---



## Obsah

Obsah .....	2
Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí .....	17
Profil Fondu.....	28
Zpráva o vztazích .....	42
Individuální účetní závěrka za rok 2022 .....	47
Příloha účetní závěrky za rok 2022.....	52
Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části Fondu .....	82
Zpráva auditora .....	85



Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	LUCROS SICAV, a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespadaající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

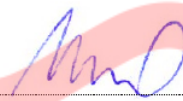
Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

## Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává vyhotovená výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 28. 4. 2023



LUCROS SICAV a.s.

Předseda představenstva

Ing. Jaroslava Valová

## Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

### 1. Orgány Fondu – jejich složení a postupy jejich rozhodování

#### 1.1. Valná hromada Fondu

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé akci jeden hlas.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomní vlastníci nejméně 75 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanov Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání členů představenstva,
- c) volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva,
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,
- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,

- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

## 1.2. Představenstvo Fondu

Předseda představenstva **Ing. Jaroslava Valová** (od 13. 7.2018)

narozena: 15. 4.1947

vzdělání: vysokoškolské

Ing. Jaroslava Valová je absolventkou Vysoké školy zemědělské v Českých Budějovicích. Svou profesní praxi začala v roce 1972 jako finanční účetní JZD Mirovice. Následně sbírala zkušenosti v řadě společností. V roce 1991 založila firmu SIKO, kterou v roce 2004 vložila do společnosti SIKO KOUPELNY a.s. Ve společnosti SIKO KOUPELNY a.s. byla od roku 2004 do května 2015 generální ředitelkou. Od roku 2009 je jednatelkou společnosti SLOSICO s.r.o., která se specializuje na pronájem, nákup a prodej nemovitostí. V představenstvu Fondu působí od roku 2008. V její kompetenci je strategické řízení Fondu včetně řízení a realizace investic.

Člen představenstva **Ing. Jana Valová** (od 13. 7. 2018)

narozena: 19. 8.1977

vzdělání: vysokoškolské

Ing. Jana Valová vystudovala Jihočeskou univerzitu v Českých Budějovicích, obor účetnictví a finanční řízení podniku. Působí v dozorčích orgánech obchodních společností SIKO KOUPELNY a.s. a SIKO KÚPELNE a.s. Ve společnosti LUCROS SICAV a.s. se zabývá agendou ochranných známek a investování do nemovitostí.

Člen představenstva **Bc. Tomáš Vala** (od 13. 7.2018)

narozen: 8. 5.1973

vzdělání: vysokoškolské

Bc. Tomáš Vala vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Finance. Od roku 2015 je generálním ředitelem společnosti SIKO KOUPELNY a.s. Věnuje se investicím v oboru nemovitostí a řízení investičních projektů včetně jejich financování.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení;
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou;
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu;

- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát;
- e) svolávat valnou hromadu;
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku;
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT;
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov;
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;
- j) rozhodovat o všech záležitostech Fondu, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu Fondu, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

### 1.3. Dozorčí rada Fondu

Člen dozorčí rady Ing. Vítězslav Vala (od 13. 7. 2018)

narozen: 24. 2. 1971

vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodujícím hlas předsedy dozorčí rady.

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že dozorčí rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda dozorčí rady svolá dozorčí radu také tehdy, požádali o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

#### 1.4. Výbor pro audit Fondu

Předseda výboru pro audit: **Ing. Vít Vařeka** (od 1. 2.2016)

narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit **Mgr. Pavel Bareš** (od 1. 12. 2022)

narozen: 23. 9. 1977

V letech 2019-2022 byl členem představenstva AMISTA IS od roku 2022 pak zasedá v dozorčí radě. Mgr. Pavel Bareš působí od roku 2001 v advokacii, v jejímž rámci se dlouhodobě specializuje na komplexní právní zajištění investic a akvizic, včetně řešení nemovitostní agendy a investičních projektů.

Člen výboru pro audit: **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 1.2018)

narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 1. 2. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejich členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

#### 1.5. Politika rozmanitosti Fondu

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad



nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

#### 1.6. Dceřiné společnosti

SLOSIKO s.r.o.

Sídlo: Galvaniho 16/B, 821 04 Bratislava  
IČO: 368 65 770  
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100%  
Statutární orgán Ing. Jan Dvořák (od 1.12.2009)  
Ing. Jaroslava Valová (od 1.12.2009)  
Funkce jednatelé (konatelia)  
Způsob jednání jménem společnosti jedná jednatel (konatel) samostatně

VABOLA s.r.o.

Sídlo: Skorkovského 1310, 19800 Praha 9 – Kyje  
IČO: 289 96 178  
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 90 %  
Statutární orgán Ing. Jaroslava Valová (od 2.12.2009)  
Ing. Jana Valová (od 2.12.2009)  
Bc. Tomáš Vala (od 2.12.2009)  
Funkce jednatelé  
Způsob jednání jménem společnosti jedná jednatel samostatně

SIVAKO s.r.o.

Sídlo: Skorkovského 1310, 19800 Praha 9 – Kyje  
IČO: 289 96 640  
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 90 %  
Statutární orgán Ing. Jaroslava Valová (od 2.12.2009)  
Ing. Jana Valová (od 2.12.2009)  
Bc. Tomáš Vala (od 2.12.2009)  
Funkce jednatelé  
Způsob jednání jménem společnosti jedná jednatel samostatně

Dům Čertovka s.r.o.

Sídlo: Skorkovského 1310, 19800 Praha 9 – Kyje  
IČO: 052 61 252  
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100 %  
Statutární orgán Ing. Jaroslava Valová (od 31.10.2016)  
Ing. Vítězslav Vala (od 31.10.2016)  
Bc. Tomáš Vala (od 31.10.2016)  
Funkce jednatelé  
Způsob jednání jménem společnosti jedná jednatel samostatně

Dům Čertovka II s.r.o.

Sídlo: náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3  
IČO: 087 87 468  
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100 %  
Statutární orgán Ing. Vítězslav Vala (od 3. 3.2020)  
Bc. Tomáš Vala (od 30. 1.2020)  
Funkce jednatelé  
Způsob jednání každý jednatel zastupuje společnost samostatně

Rezidence Smotlachova s.r.o.

Sídlo: Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 - Vinohrady  
IČO: 057 97 209  
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 75 %  
Statutární orgán Ing. Miroslav Šebesta (od 15. 3.2018)  
Funkce jednatel  
Způsob jednání jednatel zastupuje společnost samostatně

LCF Project 01 s.r.o.

Sídlo: Palackého 740/1, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha  
IČO: 108 99 677  
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 55 %  
Statutární orgán Mgr. Jiří Kučera a Ing. Jiří Valenta  
Funkce jednatel  
Způsob jednání Jednatelé zastupují Společnost samostatně vyjma právních jednání, která se týkají předmětu nebo závazku, jehož hodnota převyšuje 4.000.000, - Kč, kdy společnost zastupují dva jednatelé společně

## 2. Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví

Skupina Fondu na základě ust. § 19a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního

auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

### 3. Kodex řízení a správy Fondu

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

Vzhledem k výše uvedenému Fond nepřijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

### 4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

#### 4.1. Ostatní vedoucí osoby

Mimo statutární orgán nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu žádné jiné osoby.

#### 4.2. Portfolio manažer

Portfolio manažer Ing. Jaroslava Valová (od 20. 1.2016)

narozena:15. 4.1947

vzdělání: vysokoškolské

Ing. Jaroslava Valová je absolventkou Vysoké školy zemědělské v Českých Budějovicích. Svou profesní praxi začala v roce 1972 jako finanční účetní JZD Mirovice. Následně sbírala zkušenosti v řadě společností. V roce 1991 založila firmu SIKO, kterou v roce 2004 vložila do společnosti SIKO KOUPELNY a.s. Ve společnosti SIKO KOUPELNY a.s. byla od roku 2004 do května 2015 generální ředitelkou. Od roku 2009 je jednatelkou společnosti SLOSIKO s.r.o., která se specializuje na pronájem, nákup a prodej nemovitostí. V představenstvu Fondu působí od roku 2008. V její kompetenci je strategické řízení Fondu včetně řízení a realizace investic.

### 5. Osoby s řídicí pravomocí

Statutární orgán

Představenstvo Ing. Jaroslava Valová (od 13. 7.2018)

Člen představenstva Ing. Jana Valová (od 13. 7.2018)

Člen představenstva Bc. Tomáš Vala (od 13. 7.2018)

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady Ing. Vítězslav Vala (od 13. 7. 2018)

### 6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých plněních, která od Fondu přijali v účetním období členové statutárního či dozorčího orgánu a ostatní osoby s řídicí pravomocí

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

## 7. Údaje o počtu cenných papírů Fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídicí pravomocí

Členové statutárního orgánu drželi celkem 49.770 ks zakladatelských akcií a 7.208 ks investičních akcií Fondu. Člen dozorčího orgánu držel celkem 21.330 ks zakladatelských akcií a žádné investiční akcie Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

## 8. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 711 000 000,- Kč a je rozdělen na 71 000 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

investiční akcie – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií. Investiční akcie jsou od 1. 2. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak.

## Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## 9. Odměny účtované externími auditory

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v příloze účetní závěrky (oddíl „Správní náklady“), která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

## 10. Dividendová politika Fondu

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

Hospodářský výsledek Investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční činnosti Fondu. Rozhodovací postup o rozdělení zisku je v souladu se ZOK následující: Statutární orgán Fondu předloží valné hromadě Fondu ke schválení návrh na rozdělení zisku, který přezkoumal kontrolní orgán, který předkládá valné hromadě své vyjádření k návrhu na rozdělení zisku. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku v Investiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu jinak. Pokud hospodaření Investiční části Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Investiční části Fondu. Pokud hospodaření Investiční části Fondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů Investiční části Fondu.

Případný zisk Investiční části Fondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

## 11. Významná soudní a rozhodčí řízení

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

## 12. Struktura vlastního kapitálu Fondu a dceřiných společností

### Fond

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy.

#### Cenné papíry vydávané Fondem:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie
ISIN		CZ0008042009
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Zaknihované
Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%)	100	
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období	71 000	7 900
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

#### Dceřiné společnosti:

SLOSÍKO s.r.o., Základní kapitál: 5 000 EUR, Vlastní kapitál: 4 267 tis. EUR

VABOLA s.r.o., Základní kapitál: 200 000,- Kč, Vlastní kapitál: 183 tis. Kč

SIVAKO s.r.o., Základní kapitál: 200 000,- Kč, Vlastní kapitál: 175 tis. Kč

Dům Čertovka s.r.o., Základní kapitál: 200 000,- Kč, Vlastní kapitál: -6 803 tis. Kč

Rezidence Smotlachova s.r.o., Základní kapitál: 100 000,- Kč, Vlastní kapitál: -19 340 tis. Kč

Dům Čertovka II s.r.o., Základní kapitál: 100 000,- Kč, Vlastní kapitál: -1 662 tis. Kč

LCF Project 01 s.r.o., Základní kapitál: 1 000,- Kč, Vlastní kapitál: -4 tis. Kč

### 13. Omezení převoditelnosti cenných papírů

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

Omezení převoditelnosti se nevztahuje na investiční akcie emitované společností, protože jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

## 14. Akcionářská struktura

### Fond

#### Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Ing. Jaroslava Valová	30,00	30,00
z toho Ing. Jana Valová	10,00	10,00
z toho Bc. Tomáš Vala	30,00	30,00
z toho Ing. Vítězslav Vala	30,00	30,00

## 15. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

## 16. Omezení hlasovacích práv

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

## 17. Smlouvy mezi akcionáři s následkem snížení převoditelnosti nebo hlasovacích práv

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo snížení hlasovacích práv.

## 18. Zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady.

## 19. Zvláštní působnost orgánů

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

## 20. Významné smlouvy při změně ovládnání Fondu

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

## 21. Smlouvy se členy statutárního orgánu se závazkem plnění při skončení jejich funkce

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

## 22. Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.



## Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí

Fond	LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 – Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

### 1. Přehled podnikání

#### Investiční strategie

Fond je oprávněn investovat, a to především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů.

#### Druhy majetkových hodnot, které mohou být nabyty do investiční části Fondu

Nemovité věci včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava, samostatně stojící kůlny a garáže apod.), související movité věci a případné vyvolané investice (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji
- pozemků provozovaných jako parkoviště
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity
- rezidenčních projektů a domů
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování
- budov pro zdravotnická zařízení
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska
- administrativních budov a center
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů
- logistických parků
- multifunkčních center
- nemovitých i movitých energetických zařízení

Do majetku investiční části Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, pronájmu, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.

Fond může do své investiční části též nabývat nemovitosti výstavbou, nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku investiční části Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účastí na společnostech, které zejména vlastní

nemovité věci (tzv. „nemovitostní společnost“);

akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na nemovitostních společnostech;

akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na jiných obchodních společnostech.

Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Fond má možnost uskutečnit:

proces přeměny, v níž budou Fond a společnost zúčastněnými společnostmi a Fond bude při přeměně jednat buď na svůj účet, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;

převzetí jmění společnosti, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takové společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

Fond může do své investiční části dále nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi Fondu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany těchto aktiv. Mezi takové movité věci patří například nábytek, světla, vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika nebo strojní zařízení, které tvoří s nemovitostí logický celek apod.

Práva k nehmotným statkům

Ochranné známky – kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.

Průmyslové vzory – kterými se rozumí vnější úprava výrobku. Ta je plošná nebo prostorová a spočívá zejména ve zvláštním tvaru, obrysu, v kresbě nebo v uspořádání barev či kombinaci těchto znaků.

Užitné vzory – se považuje technické řešení, které je nové, přesahuje rámec pouhé odborné dovednosti a je průmyslově využitelné.

Vynálezy – se považuje výrobek nebo technický postup, který představuje z hlediska světového stavu techniky zcela novou myšlenku, jež skýtá úplně nové možnosti nebo vylepšuje současný stav.

Výrobně technické dokumentace – kterými se rozumí souhrn podkladů zpracovaných s cílem realizovat technickou myšlenku (např. výrobek, technické dílo, zařízení apod.).

Projektové dokumentace k nemovitostním projektům – kterými se rozumí souhrn podkladů a práv k realizaci nemovitostních developerských projektů.

Fond může poskytovat za úplatu práva k nehmotným statkům v majetku investiční části Fondu k jejich užívání třetím osobám.

Poskytování úvěrů a zápůjček je možné za předpokladu, že tyto budou pro Fond ekonomicky výhodné. Zápůjčky, resp. úvěry mohou být zásadně poskytovány toliko při dodržení pravidel stanovených tímto Statutem.

Vklady v bankách nebo zahraničních bankách.

Pohledávky, a to zejména pohledávky vůči nemovitostním společnostem, pohledávky související s nemovitými věcmi, ostatní pohledávky (úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem v souladu s tímto Statutem a pohledávky z běžného obchodního styku).

Majetek nabytý do investiční části Fondu při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností podle zvláštního právního předpisu, při níž bude Fond společností zúčastněnou na této přeměně a Fond bude při této přeměně jednat na svůj účet.

Ochranné známky, kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.

Fond může poskytovat za úplatu právo užívat ochrannou známku nacházející se v investiční části jeho majetku třetím osobám, a to na základě řádně uzavřené licenční smlouvy. Licence může být Fondem poskytnuta jako výlučná nebo nevýlučná.

#### Investiční limity

Fond dodržuje při své činnosti investiční limity stanovené tímto Statutem.

Majetkem Fondu se pro účely výpočtu investičních limitů, limitů u celkové expozice a jiných limitů rozumí aktiva investiční části Fondu.

#### Vklady v bankách

Fond může investovat do vkladů na bankovních účtech až 100 % hodnoty svého investičního majetku.

K zajištění likvidity Fondu musí minimální výše vkladů na bankovních účtech Fondu vždy dosahovat alespoň 3 % hodnoty svého investičního majetku. V případě, že hodnota investičního majetku Fondu přesáhne částku 16,6 mil. Kč, výše uvedený procentní podíl se nepoužije, a minimální podíl výše vkladů na bankovních účtech Fondu pak činí minimálně částku 500.000 Kč, resp. ekvivalentní částku v jiné měně.

#### Pohledávky

Fond může investovat do pohledávek za nemovitostními společnostmi až 45 % hodnoty svého investičního majetku.

Fond může investovat do pohledávek souvisejících s nemovitostmi až 45 % hodnoty svého investičního majetku.

#### Nemovitosti a příslušenství

Fond může investovat do nemovitostí až 95 % hodnoty svého investičního majetku.

Fond může investovat do jedné nemovitosti maximálně 50 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Fond může investovat do příslušenství nemovitostí, tj. i do movitých věcí, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi, až 35 % hodnoty svého investičního majetku.

Fond může investovat do příslušenství nemovitosti maximálně 35 % hodnoty takové nemovitosti.

#### Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na nemovitostních společnostech

Fond může investovat do účastí na nemovitostních společnostech až 95 % hodnoty svého investičního majetku.

Fond může investovat do účastí na jedné nemovitostní společnosti maximálně 50 % hodnoty majetku Fondu.

#### Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na jiných společnostech

Fond může investovat do účastí na jiných společnostech až 45 % hodnoty svého investičního majetku.

#### Ochranné známky

Fond může investovat do ochranných známek až 70 % hodnoty svého investičního majetku.

Do jedné ochranné známky nebo souboru ochranných známek se shodným slovním prvkem lze investovat maximálně 49 % hodnoty svého investičního majetku.

#### Benchmark & index

Fond nezamýšlí sledovat jakýkoli index či benchmark.

Fond nekopíruje žádný index.

Podrobnější informace o koncentraci způsobu investování – odvětví, stát, region, resp. určitý druh aktiv

Většina investic Fondu bude realizována v KČ. Nemovitosti Fondu budou převážně umístěny v České republice.

Vzhledem ke koncentraci investiční politiky tak, jak je vymezena výše, může takové investování přinášet zvýšené riziko, a to i přesto, že Fond investuje v souladu s principy stanovenými Statutem a právními předpisy, a že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu Fondu.

Zajištění & záruky investice

Investice, jakákoli její část ani jakýkoli výnos z investice nejsou, jakkoliv zajištěny, resp. jakkoli zaručeny.

Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky

Na účet investiční části Fondu mohou být uzavírány smlouvy o přijetí úvěru nebo zápůjčky do souhrnné výše představující 95 % hodnoty majetku investiční části Fondu (bez ohledu na počet věřitelů). Fond může rovněž přijímat dary, které mají povahu majetkových hodnot, do kterých Fond investuje, či případně majetkových hodnot, které majetkové hodnoty, do kterých Fond investuje, zhodnotí.

V souvislosti s přijetím úvěru či zápůjčky je možné poskytnout věřiteli zajištění s ohledem na běžnou tržní praxi v místě a čase nikoli zjevně nepřiměřené (za zcela zjevně nepřiměřené však nelze bez dalšího vyhodnocení konkrétních okolností případu považovat situaci, kdy nominální hodnota zajištění přesahuje nominální hodnotu přijatého úvěru či zápůjčky). V takovém případě může Fond podstupovat různá dílčí smluvní omezení, vždy však pouze za podmínky celkové ekonomické výhodnosti takové transakce pro Fond. K zajištění přijatého úvěru či zápůjčky je oprávněn v souladu s příslušnými ustanoveními Statutu mj. použít ručení, zástavu, smluvní pokutu, zajišťovací převod pohledávky a zajišťovací převod práva, s výjimkou zajišťovacího převodu práva k Fondem vlastněným cenným papírům.

Možnosti a limity k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru a zajištění, resp. úhrady dluhu nesouvisející s obhospodařováním

Na účet investiční části Fondu mohou být poskytovány zápůjčky nebo úvěry související s činností Fondu do souhrnné výše 70 % hodnoty investičního majetku Fondu (bez ohledu na počet dlužníků), jakékoli fyzické či právnické osobě za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku. Hodnota jednotlivého úvěru nebo zápůjčky dle věty první nesmí přesáhnout 30 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována obchodním společností, jejichž podíly v rozsahu umožňujícím jejich ovládní jsou v investičním majetku Fondu, nemusí Fond požadovat po této jím ovládané obchodní společnosti zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu ovládající a ovládané osoby umožňující Fondu výkon rozhodujícího vlivu na řízení dotčené obchodní společnosti a její kontrolu.

Poskytování úvěrů nebo zápůjček jiným subjektům je možné za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti.

Zajištění lze poskytnout a úhradu dluhu nesouvisející s obhospodařováním Fondu lze provést pouze za podmínek uvedených v odst. I.13 Statutu.

Možnosti a limity prodeje majetkových hodnot nenacházející se v majetku Fondu

Fond není v rámci obhospodařování investičního majetku Fondu oprávněn provádět prodeje takových majetkových hodnot, které se v investičním majetku Fondu nenacházejí.

Vymezení technik a nástrojů používaných k obhospodařování majetku Fondu a jejich limity

Fond bude při obhospodařování investičního majetku Fondu používat techniky a nástroje ve smyslu ust. § 96 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, tj. finanční deriváty. Fond bude používat repoobchody.

Obchody s finančními deriváty se budou uskutečňovat zejména na regulovaných trzích v rámci EU.

Pokud budou finanční deriváty pořizovány mimo regulované trhy (tzv. OTC deriváty), protistrany, s nimiž budou transakce prováděny, musí být regulované instituce a musí mít registrovaný kapitál nejméně ve výši 40 milionů EUR a dlouhodobý rating, udělený minimálně jednou z hlavních ratingových agentur, nejméně ve výši investičního stupně, nebo protistrany musí být garantovány třetí osobou, která má tento požadovaný rating nebo vyšší.

V souvislosti s používáním technik a nástrojů ve smyslu ust. § 96 nařízení vlády, tj. finančních derivátů a repo obchodů, je obhospodařovatel Fondu oprávněn poskytovat odpovídající zajištění.

Podrobná pravidla pro nakládání s investičním majetkem Fondu

Fond činí při obhospodařování investičního majetku Fondu zejména následující kroky:

pořizování aktiv do investičního majetku Fondu dle odst. I.2. Statutu (ať již koupí nebo výstavbou); v případě financování pořízení těchto aktiv s využitím zápůjček a úvěrů postupuje obhospodařovatel v souladu s odst. I.7 Statutu. V případě výstavby budou finanční prostředky Fondu uvolňovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o výstavbě postupně dle skutečně provedených prací. Uvolnění finančních prostředků je podmíněno doložením písemných dokumentů dokládajících provedení daných prací;

prodej a pronájem aktiv dle odst. I.2 Statutu;

rozdělování budov na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;

prodej a pronájem jednotek vzniklých podle odst. I.11.3. Statutu;

pořizování akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na společnostech a následné přebírání jejich jmění do rozvahy investiční části Fondu, resp. uskutečnění procesu přeměny Fondu a společnosti, při níž bude Fond jednat na svůj účet;

pořizování nemovitostí do investičního majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu;

v souvislosti s činnostmi podle odst. I.11.4. a I.11.6. Statutu mohou být na účet Fondu uzavírány k budovám, jednotkám, rozestavěným budovám a rozestavěným jednotkám ve vlastnictví Fondu zástavní smlouvy k zajištění úvěrů budoucích kupujících na financování koupě těchto budov a jednotek podle kupních smluv nebo smluv o budoucích kupních smlouvách s Fondem. Předpokladem uzavření takové zástavní smlouvy je skutečnost, že hodnota zástavy bude vždy rovna nebo nižší předpokládané kupní ceně předmětu převodu z majetku Fondu zajištěné zástavním právem, přičemž depozitář bude o uzavření takovéto smlouvy neprodleně informován.

Podrobnější označení Fondu

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 Zákona a lze ho klasifikovat podle ustáleného členění jako fond smíšený, tj. jako investiční fond investující do různých aktiv na různých trzích.

Pravidla pro použití investičního majetku Fondu k zajištění závazku třetí osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s činností Fondu, a maximální limity

Investiční majetek Fondu může být využit k zajištění závazku třetí osoby toliko při zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace pro Fond. Fondem smí být uhrazen dluh, který nesouvisí s investiční činností Fondu, avšak pouze při zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace pro Fond.

Podmínky, za kterých lze aktivum v majetku Fondu zatížit věcným či užívacím právem třetí osoby

Nemovitosti zatížené zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem, resp. užívacími právy třetích osob mohou být pořizovány do investičního majetku Fondu toliko při zachování ekonomické výhodnosti takové operace pro Fond (tedy např. je-li cena pořízení odpovídající existenci konkrétního věcného práva, resp. nemovitost dlouhodobě generuje odpovídající nájemné apod.) a lze-li při vynaložení odborné péče předpokládat,

že tato práva třetích osob nebudou bránit realizaci obchodního záměru Fondu s touto nemovitostí. Stejně tak i v případě již stávající nemovitosti v investičním majetku Fondu je možné její zatížení právy třetích osob. Práva třetích osob však mohou vznikat i ze zákona, rozhodnutím soudu či správního orgánu. Nemovitost v investičním majetku Fondu je možno zatížit právem třetí osoby, resp. takto zatíženou nemovitost nabýt do investičního majetku Fondu.

Stejné podmínky obezřetnosti při pořizování aktiv do investičního majetku Fondu platí i pro nabývání podílů v nemovitostních společnostech, jejichž podíly či akcie jsou předmětem zástavy nebo jiných práv třetích osob a pro nabývání podílů v nemovitostních společnostech, v jejichž majetku se nacházejí nemovitosti zatížené zástavním právem nebo jiným právem třetí osoby.

Využití pákového efektu a poskytnutí finančního nástroje z investičního majetku Fondu

Fond využívá při provádění investic pákový efekt v souladu s odst. I.7. Statutu.

Pro určení maximálního limitu pro míru využití pákového efektu a pro určení limitu pro poskytnutí investičních nástrojů z investičního majetku Fondu jako zajištění Fond zohledňuje:

investiční strategii Fondu,

míru expozice Fondu, jakož i jinou ekonomickou vazbu na osoby, které by mohly být zdrojem systémového rizika pro řádné fungování finančního trhu v České republice,

riziko koncentrace vůči jedné smluvní straně,

míru zajištění při využívání pákového efektu,

poměr majetku a dluhů tohoto fondu a

charakter, rozsah a složitost svých činností.

Pravidla pro výpočet celkové expozice Fondu

Vzhledem k tomu, že Fond může investovat do finančních derivátů a při provádění investic využívá pákového efektu dle odst. I.15. Statutu, a umožňuje-li to Statut, zajišťovač derivátů v souvislosti s přijetím úvěru nebo zápůjčky dle ustanovení odst. I.7. Statutu, vypočítává celkovou expozici Fondu standardní závazkovou metodou, přičemž limit celkové expozice Fondu je stanoven jako dvacetinásobek hodnoty čistých aktiv přiřaditelných investorům Fondu.

## 2. Nemovitosti, stroje a zařízení

Nejvýznamnější položku hmotných aktiv Fondu představují nemovitosti (42,24 % z hodnoty celkových aktiv, 2 315 181 tis. Kč, meziroční nárůst 6,71 %). Nemovitosti jsou určeny k nájmu. Veškeré držené nemovitosti jsou na území České republiky. Pro financování investic do nemovitého majetku využíval Fond především vlastní zdroje. Podstatné změny na nemovitostních aktivech zaznamenané v roce 2022 jsou uvedené níže v odstavci ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ.

Seznam pro Fond významných nemovitostí je v detailu uveden v části Profil Fondu, bod 9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu.

## 3. Činnost Fondu v účetním období

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále na investování do aktiv nemovité povahy, pronájem držených ochranných známek a poskytování půjček, především nemovitostním společností.

Za jednoznačně nejvýznamnější investiční akci roku 2022 lze v oblasti vlastních nemovitostí označit výstavbu nového skladu v katastrálním území Čimelice (investice během roku přesáhla 100 mil CZK). Kolaudace objektu

proběhne v druhém kvartálu roku 2023. Rozsahem menší investice pokračovaly na administrativní části objektu na Černém Mostě. Ostatní výdaje nepřesahovaly povahu menších úprav či oprav.

Investice do nemovitého majetku se v Účetním období pohybovaly ve výši 2 315 181 tis. Kč.

Společnosti, v nichž má Fond majetkové účasti, pokračovaly ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovaly tak peněžní prostředky investorů Fondu.

### 3.1. Hospodaření Fondu

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období, která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. K neinvestiční části Fondu Fond vydal zakladatelské akcie. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

V důsledku povinnosti účetního rozdělení majetku a dluhů investiční a neinvestiční části Fondu byla v případě Fondu drtivá většina aktiv (kromě 10 tis. Kč) k datu rozdělení přiřazena investiční části. Pořízení investičního majetku bylo historicky financováno základním (registrovaným) kapitálem. Takto poskytnuté finanční zdroje jsou považovány v rámci sestavení separátních výkazů investiční a neinvestiční části za vnitropodnikovou půjčku.

Investiční část vykazuje tedy vnitropodnikový úvěrový závazek vůči neinvestiční části. Neinvestiční část nevykonává žádnou činnost, kromě vnitropodnikového poskytnutí finančních prostředků. Za tyto prostředky je účtován vnitropodnikový úrok. Na celkové úrovni Fondu je tento vnitropodnikový výnos (náklad na straně investiční části Fondu) eliminován a daní z příjmu tedy fakticky podléhá pouze zisk z investiční části Fondu. Úrok z poskytnuté vnitropodnikové půjčky zohledňuje celkové zhodnocení Fondu a alokuje zhodnocení či případné znehodnocení obhospodařovaného majetku tak, aby došlo k rovnoprávnému zhodnocení poskytnutých finančních zdrojů investorů i zakladatelů. Úrok je tedy kalkulován tak, aby NAV investiční i neinvestiční části Fondu byla vždy shodná, a tak držitelé investičních akcií i neinvestičních akcií nebyli vůči druhé skupině nikterak poškozeni či zvýhodněni. Úrok je metodicky kalkulován z čistých hodnot, tedy hodnot po zdanění.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 35 879 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu investičního majetku, výnosy z nehmotného majetku z titulu ochranných známek, výnosy z poskytnutých půjček a finančními náklady v podobě úroků a kurzových ztrát.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným ziskem ve výši 322 912 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen vnitropodnikovými úroky.

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2022 ziskem ve výši 373 779 tis. Kč před zdaněním. Významnou částí výnosů byly výnosy z investičního majetku ve výši 191 549 tis. Kč plynoucí primárně z nájemného a zčásti zhodnocením drženého majetku. Oproti minulému roku tyto výnosy klesly o 6 992 tis. Kč. Další částí jsou výnosy z nehmotného majetku ve výši 39 592 tis. Kč, které se skládají z výnosů z pronájmu ochranných známek (licenční poplatky) ve výši 103 027 tis. Kč a přeceněním hodnoty nehmotného majetku o – 63 435 tis. Kč.

V roce 2022 Fond vykázal jak mírně nižší výnos z nájemného, tak meziročně nižší nárůst změny reálné hodnoty investičního majetku.

Významnou položkou v hospodaření Fondu představovaly rovněž výnosy z poskytnutých půjček ve výši 106 650 tis. Kč. Oproti roku 2021 došlo k růstu výnosů z půjček o 19 595 tis. Kč. Tento růst byl způsoben změnou reálné hodnoty a zvýšením úrokového výnosu z poskytnutých půjček.

Náklady Fondu se pohybovaly v intencích roku 2021. Nejvyšší položkou nákladů byly správní náklady ve výši 12 759, které se oproti minulému období zvýšily o 2 970 tis. Kč. Další významnou položkou jsou finanční náklady ve výši 7 286 tis. Kč. Konkrétně se jednalo o nákladové úroky a čisté kurzové ztráty.

Zdrojem financování byl pro Fond v roce 2022 jak vlastní kapitál, tak cizí zdroje. Vlastní kapitál se meziročně zvýšil o nerozdělený zisk z předchozího období. Mezi závazky figuruje mimo jiné i dlouhodobý úvěr od ČSOB, který se meziročně snížil o 41 718 tis. Kč. Dalším zdrojem jsou prostředky investičních akcionářů ve výši 512 841 tis. Kč.

### 3.2. Stav majetku investiční části Fondu

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 7,49 % (tj. o 381 678 tis. Kč). Růst aktiv byl zejména u dlouhodobých poskytnutých půjček o 258 701 tis. Kč, investičního majetku o 145 530 tis. Kč, majetkových účastech o 72 622 tis. Kč a peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 57 943 tis. Kč oproti minulému účetnímu období.

Portfolio Fondu je primárně financováno z 86,48 % dlouhodobými půjčkami a úvěry, z 9,36 % čistými aktivy připadající k investičním akciím a z 2,21 % krátkodobými závazky.

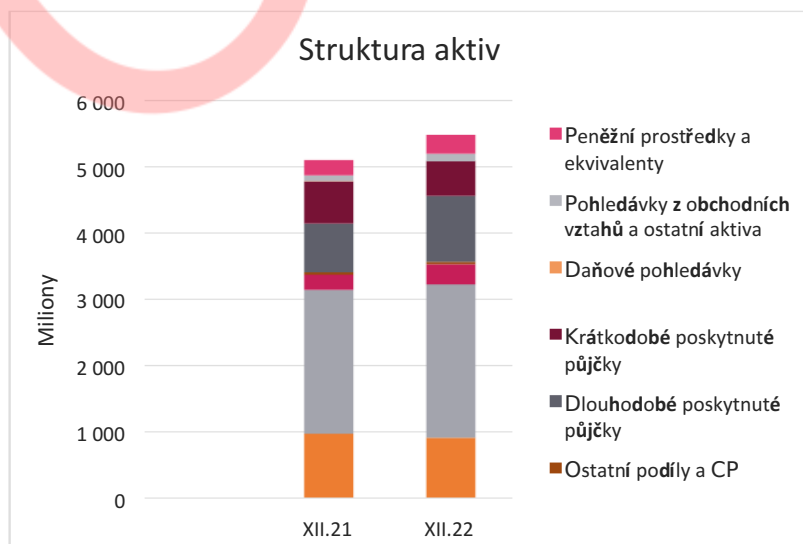
#### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2022 aktiva v celkové výši 5 480 458 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 381 678 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem hodnoty dlouhodobých poskytnutých půjček o 258 701 tis. Kč. Dále růst aktiv ovlivnil růst hodnoty majetkových účastí o 72 622 tis. Kč, peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 57 943 tis. Kč, růst pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 20 580 tis. Kč. Na druhou stranu nehmotný majetek se snížil o 63 435 tis. Kč a krátkodobé poskytnuté půjčky o 111 508 tis. Kč.

Aktiva byla ze 42,24 % tvořena investičním majetkem v hodnotě 2 315 181 tis. Kč, který byl tvořen nemovitostmi nacházejícími se v katastrálních územích Třebonice, Čimelice, Dolní Nerestce, Humpolec, Opatovice nad Labem, Židenice, Kyje, Trutnov, Litomyšl, Jesenice u Prahy, Záhřeb nad Odrou, Růžodol I., Oldřichovice u Třince, Teplice, Ústí nad Labem, Jenišov, Karlín, Otvice, Hloubětín, Vinohrady, České Vrbné a Horní Heršpice

Aktiva byla dále tvořena z 16,56 % nehmotným majetkem ve výši 907 439 tis. Kč, z 18,24 % dlouhodobými poskytnutými půjčkami ve výši 999 374 tis. Kč, z 9,49 % krátkodobými poskytnutými půjčkami ve výši 520 231 tis. Kč, z 5,57 % majetkovými účastmi ve výši 305 503 tis. Kč, z 5,21 % peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 285 410 tis. Kč, z 2,04 % pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 111 658 tis. Kč, ostatními podíly a cennými papíry ve výši 33 687 tis. Kč a daňovými pohledávkami ve výši 1 975 tis. Kč.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.





## PASIVA

Pasiva Fondu k 31. 12. 2022 byla ve výši 5 480 458 tis. Kč, nárůst oproti minulému účetnímu období o 381 678 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem stavu dlouhodobých půjček a úvěrů o 281 757 tis. Kč oproti předchozímu účetnímu období. Dále byl ovlivněn růstem závazků z obchodní vztahů a ostatních pasiv o 68 448, čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 35 879 tis. Kč. Naproti tomu se snížily dlouhodobé závazky z leasingu o 4 037 tis. Kč. Pasiva byla tvořena z 86,48 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 4 739 426 tis. Kč, z 9,36 % čistými aktivy připadající k investičním akciím ve výši 512 841 tis. Kč, odloženým daňovým závazkem ve výši 103 432 tis. Kč, krátkodobými půjčkami a úvěry ve výši 39 433 tis. Kč, dlouhodobými závazky z leasingu ve výši 3 472 tis. Kč, krátkodobými závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 74 783 tis. Kč, krátkodobými závazky z leasingu ve výši 4 037 tis. Kč a daňovými závazky ve výši 3 034 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



## CASHFLOW

Čisté zvýšení peněžních prostředků v roce 2022 bylo ve výši 57 943 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -23 987 tis. Kč, což představovalo změnu o 181 335 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty byla tvořena přeceněním investičního majetku, ochranné známky, majetkových účastí, podílů, úvěrů a pohledávek Fondu. Neuhrazené úroky byly ve výši -73 857 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný (- použitý) z provozní činnosti byl ve sledovaném období ve výši 99 098 tis. Kč, v roce 2021 byl ve výši -59 445 tis. Kč, což představuje růst o 158 543 tis. Kč, který byl způsoben především změnou stavu krátkodobých půjček ve výši -62 565 tis. Kč, změnou stavu investičního majetku ve výši -120 094 tis. Kč a změnou stavu majetkových účastí a ostatních podílů -15 672 tis. Kč a změnou ostatních aktiv ve výši -27 503 tis. Kč a ostatních závazků 64 020 tis. Kč.

Peněžní tok byl dále ovlivněn zaplacenou daní ze zisku ve výši -14 460 tis. Kč, změnou stavu krátkodobých finančních závazků -563 tis. Kč

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti za účetní období vzrostl oproti minulému účetnímu období o 1 159 tis. Kč na hodnotu -41 155 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota -39 996 tis. Kč. K tomuto růstu došlo z důvodu změny stavu dlouhodobých finančních závazků (dlouhodobých půjček a úvěrů). Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období vzrostly oproti minulému účetnímu období o 57 943 tis. Kč, což představovalo právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů.

### 3.3. Stav majetku neinvestiční části Fondu

#### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 4 615 571 tis. Kč a jsou tvořena pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 4 615 561 tis. Kč (viz níže) a penězi a peněžními ekvivalenty ve výši 10 tis. Kč.

Pohledávka vůči investiční části Fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2022: 4 615 561 tis. Kč) se vztahuje k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část (středisko) Fondu části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. neovlivňují celkovou bilanční sumu.

Bez těchto vnitropodnikových položek by stav aktiv neinvestiční části činil ke konci roku 2022 a 2021 10 tis. Kč.

#### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 4 615 571 tis. Kč jsou vlastním kapitálem Fondu ve shodné výši (přičemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 711 000 tis. Kč).

### 4. Podstatné investice

Další významnou položkou, ve které má Fond investované prostředky, jsou poskytnuté půjčky (27,73 % celkových aktiv, 1 519 605 tis. Kč, meziroční růst o 10,73 %). Nadpoloviční většina půjček je poskytnuta společnostem, ve kterých má Fond účast (63 % z celkového objemu poskytnutých půjček). Tímto způsobem Fond řídí rizika spojená s poskytováním půjček – financovaný projekt je v těchto případech zároveň kontrolován prostřednictvím investice do obchodního podílu na společnosti.

Hodnota majetkových účastí představovala 5,57% z hodnoty celkových aktiv Fondu (305 503 tis. Kč, meziroční nárůst o 31,18 %). V portfoliu převažují účasti v nemovitostních společnostech. Meziroční nárůst byl především způsobený nárůstem reálné hodnoty u účastí SLOSIKO s.r.o. a Dům Čertovka s.r.o. při současném poklesu reálné hodnoty u účasti Rezidence Smotlachova s.r.o.

Finanční aktiva tvořily také držené cenné papíry (33 687 tis. Kč, minulé období 32 212 tis. Kč). Představují je investiční akcie a investiční certifikáty subjektů, které se věnují investicím do širokého spektra aktiv.

Nehmotná aktiva Fondu představoval soubor ochranných známek, který svou hodnotou 907 439 tis. Kč představoval 16,56 % z celkové hodnoty aktiv Fondu. Meziročně klesla hodnota nehmotného majetku o 6,53 %.

### 5. Regulační prostředí

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2021 došlo s účinností k 1. 1. 2021 k novelizacím ZISIF. Na základě čl. XII zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů. Změny se týkaly řídicích a kontrolních orgánů u monistických společností a dále byla vyloučena mnohost pověřených zmocněnců.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

## 6. Výhled na následující období

Fond i v následujícím období bude většinu aktivit směřovat k zhodnocování nemovitostního portfolia a vyhledávání vhodných akvizičních příležitostí v tomto segmentu. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Komentář k situaci vyvolané Rusko – Ukrajinským konfliktem

Koncem února 2022 došlo k vojenskému napadení Ukrajiny vojskem Ruské federace a s tím souvisejícím zhoršením mezinárodní politické situace. Hodnota aktiv Fondu v uplynulém Účetním období nebyla konfliktem přímo ovlivněna. Vedení Fondu i nadále pečlivě analyzuje potenciální vedlejší dopady, které zhoršená geopolitická situace může vyvolat.

Prohlášení o udržitelnosti dle nařízení EU 2019/2088 (SFDR)

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 nařízení EU 2020/852

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR

Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.

Vzhledem k obchodnímu modelu Fondu a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje Fond v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti Fond identifikovala především následující typy souvisejících rizik:

- a) Environmentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti;
- b) Sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;
- c) Rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a nepřehledného odměňování zaměstnanců a managementu;

Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti Fond zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv.

Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů, investiční strategie a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

## Profil Fondu

### 1. Základní údaje o Fondu

Název:

Obchodní firma: **LUCROS SICAV a.s.**

Identifikační údaje:

IČO: 285 07 428

DIČ: CZ28507428

LEI: 3157003ZGGRBMVDMR940

Sídlo:

Ulice: Skorkovská 1310

Obec: Praha 9 - Kyje

PSČ: 198 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 5. 8. 2008 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923 dne 29. 12. 2008. Povolení k činnosti samosprávného investičního fondu obdržel Fond od ČNB na základě rozhodnutí ze dne 11. 12. 2008, které nabylo právní moci dne 11. 12. 2008

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou [www.amista.cz/lucros](http://www.amista.cz/lucros).

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 711 000 tis. Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k neinvestiční části Fondu: 71 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě

(zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části Fondu: 7 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

(investiční akcie)

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 4 615 571 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 512 841 tis. Kč

Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány Fondu.

Zaměstnanci

Fond má 5 zaměstnanců.

Hlavní akcionáři

**Ing. Jaroslava Valová**

výše podílu na investiční části Fondu: 90,99 %  
účast na kapitálu investiční části Fondu: 90,99 %  
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %  
výše podílu na neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
hlasovací práva Fondu: 21 330 hlasů  
typ účasti: přímá

**Ing. Jana Valová**

výše podílu na investiční části Fondu: 0,13 %  
účast na kapitálu investiční části Fondu: 0,13 %  
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %  
výše podílu na neinvestiční části Fondu: 10,00 %  
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 10,00 %  
hlasovací práva Fondu: 7 110 hlasů  
typ účasti: přímá

**Bc. Tomáš Vala**

výše podílu na investiční části Fondu: 0,13 %  
účast na kapitálu investiční části Fondu: 0,13 %  
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %  
výše podílu na neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
hlasovací práva Fondu: 21 330 hlasů  
typ účasti: přímá

**Ing. Vítězslav Vala**

výše podílu na investiční části Fondu: 0,00 %  
účast na kapitálu investiční části Fondu: 0,00 %  
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi: 0,00 %  
výše podílu na neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
hlasovací práva Fondu: 21 330 hlasů  
typ účasti: přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Žádná z výše uvedených osob nedisponovala k 31. 12. 2022 více jak 30 % hlasovacích práv. Jedná se o osoby blízké podle Občanského zákoníku a dle §78 odst. 2 písm. g) Zákona o obchodních korporacích se má za to, že tyto osoby jednají ve shodě („Ovládání ve shodě“).

## 2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

V Účetním období nedošlo k žádným změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku.

### 3. Údaje o obhospodařovateli Fondu

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného ČNB oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu ust. § 8 ZISIF obhospodařovatelem Fondu.

V průběhu Účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

### 4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma: Československá obchodní banka, a.s. (od 9. 3.2016)

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO: 000 01 350

### 5. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby. Fond neměl hlavního podpůrce.

6. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku fondu

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

### 8. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 2 315 181 tis. Kč (pořizovací cena: 1 643 170 tis. Kč), dlouhodobými a krátkodobými půjčkami v souhrnné výši 1 519 605 tis. Kč, nehmotným majetkem ve výši 907 439 tis. Kč (pořizovací cena 638 096 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 285 410 tis. Kč a podíly v majetkových účastech v reálné hodnotě ve výši 305 503 tis. Kč (pořizovací cena: 103 625 tis. Kč).

V následující tabulce je uvedeno rozřazení významného dlouhodobého hmotného majetku podle katastrálního území, parcelace, výměry a druhu v tis. Kč. Katastrální území Čimelice zahrnuje fotovoltaickou elektrárnu v reálné hodnotě 11 722 tis. Kč.

Katastrální území	LV	parcela	výměra	Druh pozemku	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Třebonice	558	321/141	2932	Stavba na parcele, obchod	138 349
Čimelice	1184				494 017
		501	5754	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
		503	1028	zastavěná plocha a nádvoří + obč. vyb.	
		548	2470	zastavěná plocha a nádvoří – stavba výroba	
		558/1	2983	zastavěná plocha a nádvoří – stavba výroba	
		578	9340	zastavěná plocha a nádvoří – stavba výroba	
		596	2600	zastavěná plocha a nádvoří – obchod	
		396/6	1758	orná půda	
		396/7	4677	orná půda	
		396/8	1813	orná půda	
		396/9	134	ostatní plocha – zeleň	
		396/10	5445	ostatní plocha – ostatní komunikace	
		396/11	537	orná půda	
		396/12	344	orná půda	
		396/13	1195	orná půda	
		396/15	664	orná půda	
		396/16	1504	ostatní plocha – jiná plocha	
		396/18	524	ostatní plocha – jiná plocha	
		396/20	870	orná půda	
		396/63	117	ostatní plocha – zeleň	
		396/64	80	ostatní plocha – zeleň	
		396/65	29	ostatní plocha – zeleň	
		396/66	18	ostatní plocha – ostatní komunikace	
		405/2	902	orná půda	
		419/2	716	orná půda	
		424/2	555	orná půda	
		434/1	4373	orná půda	
		434/2	1921	ostatní plocha – ostatní komunikace	
		434/3	201	ostatní plocha – jiná plocha	
		434/4	53	ostatní plocha – jiná plocha	
		439/2	849	vodní plocha – vodní nádrž umělá	
Opatovice nad Labem	689				79 066
		329/1	47	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.	
		649	3678	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
		1072	150	ostatní plocha – jiná plocha	
		1485/13	178	orná půda	
		1485/14	43	orná půda	
		1491/15	2494	ostatní plocha – manipulační plocha	
		1497/9	666	ostatní plocha – manipulační plocha	
		1497/12	3761	ostatní plocha – manipulační plocha	
		1497/15	22	ostatní plocha – manipulační plocha	
Židenice	5701				94 705
		387/1	5402	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.	
		387/2	230	ostatní plocha – jiná plocha	
		387/3	1487	zastavěná plocha a nádvoří + jiná stavba	

	388	208	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.
	389	94	ostatní plocha – jiná plocha
<b>Kyje</b>	<b>2797</b>		<b>475 662</b>
	2588/1	18906	ostatní plocha – jiná plocha
	2588/8	28	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
	2589/1	41002	ostatní plocha – jiná plocha
	2589/23	6427	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/24	490	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/25	705	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/26	7	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
	2589/27	307	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/28	798	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/29	754	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/41	496	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
	2589/42	1375	ostatní plocha – jiná plocha
	2589/47	1004	zastavěná plocha a nádvoří – stavba výroba
	2808/1	391	ostatní plocha – jiná plocha
	2808/4	52	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2808/5	62	ostatní plocha – jiná plocha
	2808/6	166	ostatní plocha – jiná plocha
<b>Jesenice u Prahy</b>	<b>1998</b>		<b>45 716</b>
	66/9	799	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	66/10	342	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.
	67/2	326	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
	67/4	13	zastavěná plocha a nádvoří + jiná stavba
	182	702	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
	217	46	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
	356	1409	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
	75/2	531	ostatní plocha – manipulační plocha
	75/4	1217	ostatní plocha – manipulační plocha
	75/11	303	ostatní plocha – manipulační plocha
	75/13	352	ostatní plocha – manipulační plocha
	75/14	3940	ostatní plocha - manipulační plocha
	75/15	86	ostatní plocha - manipulační plocha
	88/1	404	ostatní plocha - ostatní komunikace
	90/4	1030	ostatní plocha - jiná plocha
<b>Zábřeh nad Odrou</b>	<b>1258</b>		<b>86 477</b>
	6472	1237	zastavěná plocha a nádvoří + obchod
	6660	780	zastavěná plocha a nádvoří - výroba
	728/36	141	ostatní plocha - jiná plocha
	728/37	1589	ostatní plocha - ostatní komunikace
	728/42	11	ostatní plocha - jiná plocha
	732/11	2646	ostatní plocha - jiná plocha
	732/37	878	ostatní plocha - jiná plocha
	732/85	680	ostatní plocha - ostatní komunikace
	736/43	189	ostatní plocha - ostatní komunikace
	1095/24	8	ostatní plocha - silnice
	1095/54	61	ostatní plocha - silnice
	4373	54	ostatní plocha - jiná plocha



Růžodol I.	1726			84 813
	1332/66	1610	ostatní plocha - jiná plocha	
	1332/74	984	ostatní plocha - zeleň	
	1332/82	1681	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
Vinohrady	13302			87 996
	1571	344	zastavěná plocha a nádvoří	
České Vrbné	487			119 667
	166/12	3255	orná půda	
	166/88	2051	zastavěná plocha a nádvoří	
	166/146	54	Ostatní plocha - ostatní komunikace	
Horní Heřpice				136 100

#### Dlouhodobé a krátkodobé půjčky:

Dlužník	Datum splatnosti	Reálná hodnota půjčky (v tis. Kč)
SLOSIKO	31.12.2031	335 264
Dům Čertovka	31.12.2026	113 100
SIKO KOUPELNY	31.12.2025	121 004
Rezidence Vinohradská	31.8.2023	88 449
Rezidence Smotlachova	31.3.2027	100 811
Prima Energy	10.4.2033	174 622
JRD Luka	9.3.2027	91 902
Rebuy Stars Office	31.7.2023	63 899
Rezidence Chrudim	14.03.2023	60 954
BICZ Residence James	31.1.2023	160 546

#### Nehmotný majetek:

Název	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Ochranné známky	907 439

#### Podíly v právnických osobách:

Název	IČO	Velikost podílu	Cena pořízení (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
SLOSIKO s.r.o.	368 65 770	100 %	126	228 681

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkami z vnitropodnikových vztahů (pohledávky za investičním střediskem, viz bod 2. 3. Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí) ve výši 4 615 561 tis. Kč a peněžními prostředky ve výši 10 tis. Kč.

Pohledávka vůči investiční části Fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry. Vztahuje se k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část Fondu, části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. neovlivňují celkovou bilanční sumu.

Bez těchto vnitropodnikových položek by stav aktiv neinvestiční části činil ke konci roku 2021 a 2022 10 tis. Kč.

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 10 tis. Kč.

## 9. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## 10. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období měl Fond 5 zaměstnanců. Fond vykázal související mzdové náklady ve výši 1 123 tis. Kč.

## 11. Informace o obchodech zajišťujících financování

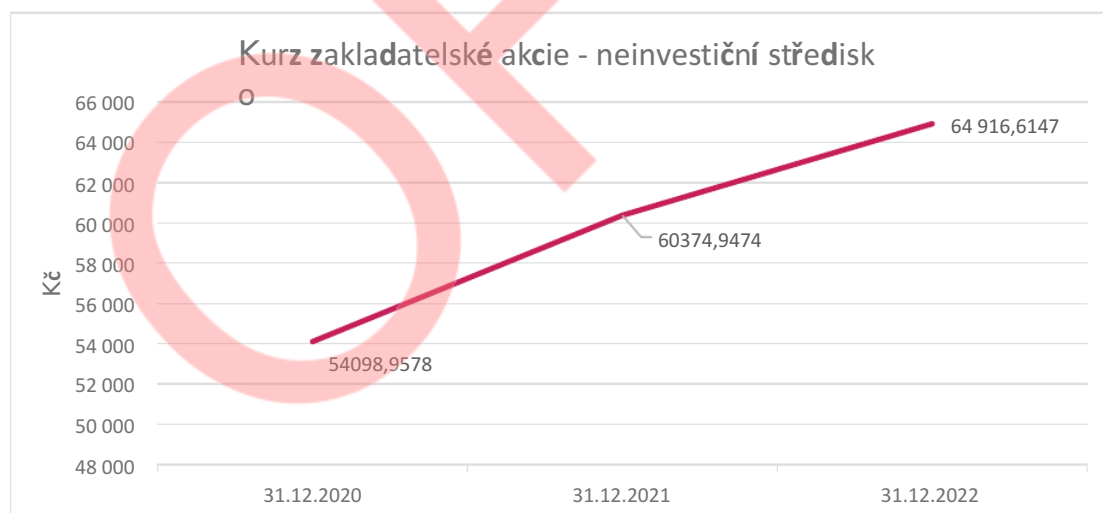
Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

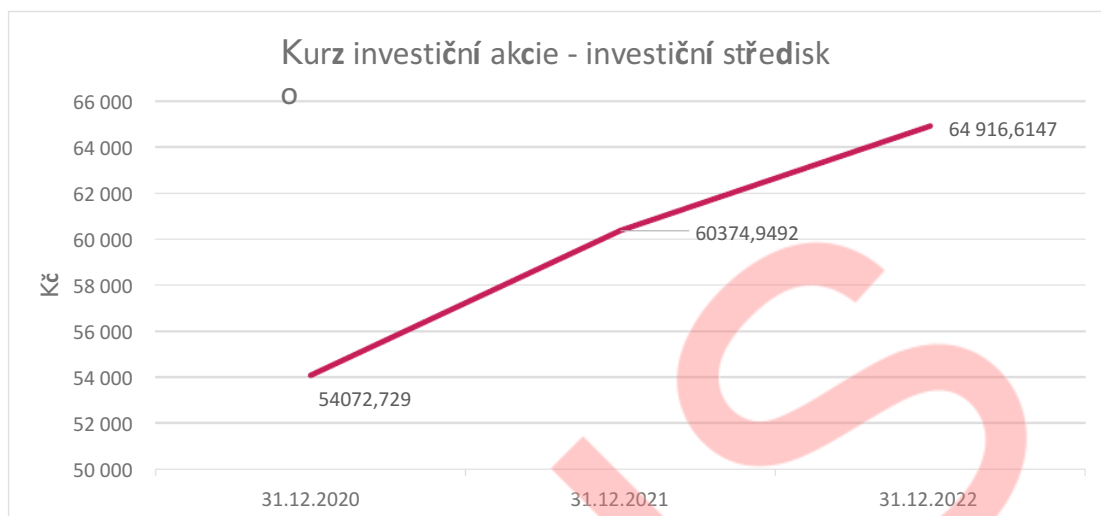
## 12. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

### 13. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč)	4 615 571 290	4 292 658 765	3 846 435 900
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	71 100	71 100	71 100
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	64 916,6147	60 374,9474	54 098,9578
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč)	512 841 269	476 962 099	427 174 559
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období	7 900	7 900	7 900
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	64 916,6147	60 374,9492	54 072,7290





#### 14. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu Účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

#### 15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

#### 16. Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

Předseda představenstva **Ing. Jaroslava Valová** (od 13. 7. 2018)

Člen představenstva **Ing. Jana Valová** (od 13. 7. 2018)

Člen představenstva **Bc. Tomáš Vala** (od 13. 7. 2018)

Popis činnosti statutárního orgánu

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu v plném rozsahu. Určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Řídí se obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Může však požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

Statutární orgán mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu kontrolního orgánu schvaluje změny statutu Fondu.

Statutární orgán je volen valnou hromadou Fondu.

O rozhodnutích statutárního orgánu se pořizuje zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Statutární ředitel svým rozhodnutím ze dne 29. 1. 2016 zřídil výbor pro audit. Statutární ředitel nezřídil žádný další poradní orgán, výbor či komisi.

Každý člen představenstva zastupuje Fond samostatně.

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady Ing. Vítězslav Vala (od 13. 7. 2018)

Vítězslav Vala je absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze. Od založení firmy SIKO v roce 1991 se podílel na jejím chodu. Pod jeho vedením firma jako jedna v prvních aplikovala systém franšiz a získala tak síť partnerských prodejen, které podnikají na vlastní účet, ale pod značkou SIKO. Jeho doménou bylo vždy řízení strategie rozvoje společnosti, expanze na zahraniční trhy, obsazování nových tržních segmentů včetně dodávek do developerských projektů. Právě řízení spolupráce s developerskými subjekty bylo hlavní náplní Vítězslava Valy v rodinné firmě. V posledních letech se jeho aktivity přesunuly do vyhledávání investičních příležitostí na nemovitostním trhu nejen v roli dodavatele, ale především v roli investora. Fond tak získává jeho prostřednictvím příležitost účastnit se developerských projektů jednak prostřednictvím půjček nemovitostní společnosti, jednak nákupem podílů v těchto subjektech a jednak investováním do nemovitostí samotných.

Popis činnosti kontrolního orgánu

Kontrolní orgán dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti kontrolního orgánu náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního orgánu či jiného orgánu Fondu.

kontrola působnosti představenstva v oblasti naplňování strategických cílů, v oblasti naplňování principu oběžetnosti při správě cizího majetku a péče řádného hospodáře

kontrola výkaznictví a daňových povinností Fondu

kontrola a monitoring právních a procesních úkonů činěných představenstvem

analýza a posuzování vnitropodnikového výkaznictví Fondu a obchodních, právních a strategických rozhodnutí představenstva

Dozorčí rada má jednoho člena voleného valnou hromadou.

Nejsou zřejmé žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly možnému střetu zájmů členů statutárních či kontrolních orgánů. Neexistují žádné pracovní či jiné smlouvy mezi členy statutárního či kontrolního orgánu Fondu, případně jeho dceřinou společností. Členové statutárního ani kontrolního orgánu nikdy nebyli a nejsou odsouzeni za podvodné trestné činy, nebyli spojeni s žádnými konkurzními řízeními, správami a likvidacemi a nefigurovali v žádném úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Jedná se o osoby blízké podle Občanského zákoníku a dle §78 odst. 2 písm. g) Zákona o obchodních korporacích se má za to, že tyto osoby jednají ve shodě („Ovládání ve shodě“).

Angažovanost jednotlivých členů orgánů Fondu v posledních 5 letech

Ing. Jaroslava Valová

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO VALA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.12.1992
SIKO KOUPELNY a.s.	Člen dozorčí rady	25.2.2019
SALUCSO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
SIVAKO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
VABOLA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
LUCROS SICAV a.s.	Člen statutárního orgánu	29.12.2008
Valova Holding 2 SE	Zástupce člena dozorčí rady	21.12.2019
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	25.11.2014 – 10.12.2019

SALVETON a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
VD CB s.r.o.	Člen statutárního orgánu	21.11.2017 – 16.10.2018
Dům Čertovka s.r.o.	Člen statutárního orgánu	26.10.2016
Žižkov development a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018

#### Ing. Jana Valová

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO KOUPELNY a.s.	Člen dozorčí rady	1.9.2003
VALETUDA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	7.12.2009
SIVAKO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
VABOLA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2019
LUCROS SICAV a.s.	Člen statutárního orgánu	29.12.2008
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	25.11.2014
SALVETON a.s.	Člen dozorčí rady	19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen dozorčí rady	19.12.2007
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
Dům RADOST a.s.	Člen dozorčí rady	14.09.2020

#### Bc. Tomáš Vala

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO VALA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	29.9.2003
SIKO KOUPELNY a.s.	Člen statutárního orgánu	1.9.2003
SIKO KÚPEL'NE a.s.	Člen statutárního orgánu	11.12.2007
SIVAKO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
SALTON s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
VABOLA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
LUCROS SICAV a.s.	Člen statutárního orgánu	29.12.2008
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	24.11.2014
SALVETON a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
Luka Residential s.r.o.	Člen statutárního orgánu	14.5.2014
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
VD CB s.r.o.	Člen statutárního orgánu	21.11.2017 – 16.10.2018
Luka Living s.r.o.	Člen statutárního orgánu	15.3.2016
Dům Čertovka s.r.o.	Člen statutárního orgánu	26.10.2016
SIKO ES s.r.o.	Člen statutárního orgánu	3.1.2018
Žižkov development a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018
Žižkov servisní s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.12.2018
Swiss Aqua Technologies CZ s.r.o.	Člen statutárního orgánu	27.3.2019
Swiss Aqua Technologies AG	Člen statutárního orgánu	20.2.2019
Dům Čertovka II s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30. 1. 2020

## Ing. Vítězslav Vala

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO VALA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	29.9.2003
SIKO KOUPELNY a.s.	Člen statutárního orgánu	1.9.2003
LUCROS SICAV a.s.	Člen dozorčí rady	5.7.2018
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	10.12.2019
Valova Holding 2 SE	Člen dozorčí rady	24.11.2014 – 10.12.2019
SALVETON a.s.	Člen statutárního orgánu	11.6.2014
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
Luka Residential s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.9.2013
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
Luka Living s.r.o.	Člen statutárního orgánu	15.3.2016
FBN Czech, Family Business NetWork Czech, z.s.	Člen statutárního orgánu	27.6.2016
Dům Čertovka s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.10.2016
Žižkov development a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018
Žižkov servisní s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.12.2018
Dům Čertovka II s.r.o.	Člen statutárního orgánu	3. 3. 2020
HALITOS s.r.o.	Člen statutárního orgánu	6.12. 2009
LUCKY VITA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	9. 6. 2021
Asociace nájemního bydlení z.s.	Člen statutárního orgánu	30.4. 2020
Dům RADOST a.s.	Člen statutárního orgánu	20.4. 2018

Generální ředitel Ing. Jana Valová (od 10. 7. 2018)

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů generálního ředitele Fondu ve vztahu k Fondu.

Generální ředitel nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

## 17. Významné smlouvy

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné:

Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny.

## 18. Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 1. 2. 2016.

## 19. Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

## 20. Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

## 21. Údaje o majetkových účastech

Fond, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až 45 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Cílem investování 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. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Fond je Investiční jednotkou dle IFRS 10.

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

Ke konci Účetního období Fond v souladu se svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Velikost podílu		Reálná hodnota v tis. Kč
			2022	2021	
SLOSIKO s.r.o.	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %	228 681
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %	165
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %	157
Dům Čertovka s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	23 452
Dům Čertovka II s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	1 358
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75 %	75 %	19 656
Prima Energy s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	31.8 %	31.8 %	17 035
Lario DM, a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	0 %	40 %	0
LCF Project 01 s.r.o.	Development	Česká republika	55 %	0 %	15 000
Celkem					305 503



## 22. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční finanční zprávy nenastaly mimo epidemii COVID 19 popsané podrobně v účetní závěrce žádné další skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční finanční zprávy.

Příložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční finanční zprávy ještě nenastal termín, ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit.

OPIS

## Zpráva o vztazích

Fond	LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Skorkovská 1310, Praha 9 – Kyje, PSČ 198 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14923
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

### 1. Úvod

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládajícími osobami a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami (dále jen „Propojené osoby“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

### 2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

#### Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma:

LUCROS SICAV a.s.

Sídlo:

Ulice:

Skorkovská 1310

Obec:

Praha 9 - Kyje

PSČ:

198 00

IČO:

285 07 428

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 14923.

#### Ovládající osoby

Jméno:

Ing. Jaroslava Valová

Bydliště:

Ulice:

Hanzelkova 2660/6

Obec:

Praha 6

PSČ:

160 00

Dat. nar.:

15. 4.1947

Jméno:

Ing. Jana Valová

Bydliště:

Ulice:

Strouhalova 2740

Obec:

Kladno

PSČ:

272 01

Dat. nar.:

19. 8.1977

**Jméno:** Bc. Tomáš Vala  
**Bydliště:**  
**Ulice:** Čimelice 340  
**Obec:** Čimelice  
**PSČ:** 389 04  
**Dat. nar.:** 8. 5.1973

**Jméno:** Ing. Vítězslav Vala  
**Bydliště:**  
**Ulice:** Čimelice 194  
**Obec:** Čimelice  
**PSČ:** 398 04  
**Dat. nar.:** 24. 2.1971

Žádná z výše uvedených osob nedisponovala k 31.12.2022 více jak 30 % hlasovacích práv. Jedná se o osoby blízké podle Občanského zákoníku a dle §78 odst. 2 písm. g) Zákona o obchodních korporacích se má za to, že tyto osoby jednají ve shodě („Ovládání ve shodě“).

#### Další osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SIKO KÚPELNE a.s.	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Ovládání ve shodě
Moderný Byt s.r.o.	35688963	Galvaniho 16b, Bratislava	SIKO KÚPELNE a.s
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS SICAV a.s
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
SIKO KOUPELNÝ a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SIKO ES s.r.o.	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPELNÝ a.s
Swiss Aqua Technologies AG	CHE-472.587.500	GeWerbstrasse 9, Cham, Swiss Confederation	SIKO KOUPELNÝ a.s
Swiss Aqua Technologies CZ s.r.o.	08028834	Skorkovská 1310, Praha 9	Swiss Aqua Technologies AG
Swiss Aqua Technologies SK s.r.o.	50480090	Rusínska 15113/9, Prešov	Swiss Aqua Technologies AG
SIKO VALA s.r.o.	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALUCSO s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valova
SALTON s.r.o.	28997387	Skorkovská 1310, Praha 9	Tomáš Vala
VALETUDA s.r.o.	29005485	Skorkovská 1310, Praha 9	Jana Valová
HALITOS s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Vítězslav Vala
Valova Family Office, s.r.o.	03626482	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
LUKA Development a.s.	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Luka Residential s.r.o.	27363198	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
Luka Living s.r.o.	04904303	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
SIVAKO s.r.o.	28996640	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s

VABOLA s.r.o.	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Rezidence Smotlachova s.r.o.	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
Žižkov Development a.s.	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Žižkov servisní s.r.o.	04904303	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3	Žižkov Development a.s.
Dům Radost a.s.	07061021	Vodičkova 710/31, Praha 1	Žižkov Development a.s.
Dům Čertovka II s.r.o.	08787468	Nám. W. Churchilla 1800/2,	LUCROS SICAV a.s.
LUCKY VITA s.r.o.	10827480	Vodičkova 710/31, Praha 1	Vítězslav Vala
Boutique Cinema Přítomnost s.r.o.	08295433	Nám. W. Churchilla 1800/2	Žižkov servisní s.r.o.
ProBydlení s.r.o.	07036370	Bucharova 1281/2, Praha 5	Vítězslav Vala
LIVEA SANITAIRES SAS	821798337	21 place de la République, Paris, France	SIKO KOUPELNY a.s.
BATHROOM 2 KITCHEN LIMITED		1 Lambeth Palace Road, London England	SIKO KOUPELNY a.s.
Wizard Investments s.r.o.	27931650	Rybná 716/24, Praha 1	SIKO KOUPELNY a.s.
LCF Project 01 s.r.o.	10899677	Palackého 740/1, Praha 1	LUCROS SICAV a.s.

Ovládající osoby v Účetním období vykonávaly přímý rozhodující vliv na řízení společnosti LUCROS SICAV a.s. tím, že dohromady vlastnily 100 % zakladatelských akcií společnosti LUCROS SICAV a.s.

### 3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

LUCROS SICAV a.s. se jako investiční fond zaměřuje na investování volných prostředků zakladatelů a dalších investorů s tím, že investice směřují primárně do nemovitostních aktiv, půjček a nehmotných aktiv.

### 4. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoby užívají standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňují rozhodující vliv na ovládanou osobu. Ovládající osoby jsou zároveň členy statutárního nebo dozorčího orgánu. Řízení je vykonáváno prostřednictvím valné hromady a rozhodování představenstva.

### 5. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

## 6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

V Účetním období byly mezi ovládacími osobami a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnými ovládacími osobami uzavřeny následující smlouvy:

Smlouvy mezi ovládanými osobami a ovládací osobou:

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládací osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích (aktivní v Účetním období)

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřené žádné smlouvy mezi ovládanými osobami a ovládací osobou.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládací osobou (Propojené osoby)

- Smlouvy uzavřené v Účetním období:

SIKO KOUPELNY a.s. - Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 31.12.2022

SIKO KOUPELNY a.s. - Smlouva o úvěru ze dne 8.2.2022 (včetně dodatků)

- Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

SIKO KOUPELNY s.r.o. - Rámcová smlouva o provádění obchodů s cizími měnami ze dne 21.9.2021

Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 18.6.2021

Rezidence Smotlachova s.r.o. - Smlouva o úvěru od společníka ze dne 29.6.2017 (včetně dodatků)

Luka Residential s.r.o. - Smlouva o půjčce ze dne 30. 9. 2013

SIKO KÚPELNE a.s. - Smlouva o licenci k ochranným známkám ze dne 1. 1. 2014

SLOSIKO s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 11. 2014

SLOSIKO s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 12. 2014

Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 31.1.2020 (včetně dodatků)

Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 4.6.2020

Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 8.6.2020

Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 25.9.2020

Dům Čertovka s.r.o. - Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 14.7.2020

Dům Čertovka s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 11. 2016

SIKO KOUPELNY a.s. – Nájemní smlouva ze dne 1.1.2016 (včetně dodatků)

SIKO KOUPELNY a.s. - Smlouva o poskytování služeb ze dne 1. 1. 2014

SIKO KOUPELNY a.s. - Smlouva o licenci k ochranným známkám ze dne 30. 12. 2010

Ze žádné ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.

## 7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

## 8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## 9. Prohlášení

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 30. března 2023



---

LUCROS SICAV a.s.  
předseda představenstva  
Ing. Jaroslava Valová

## Individuální účetní závěrka za rok 2022

Individuální účetní závěrka za rok 2022

Účetní jednotka:

LUCROS SICAV a.s.,

Sídlo: Skorkovská 1310, Praha 9  
– Kyje, PSČ 198 00

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 28.4.2023

### Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2022

#### Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	2022	2021
Dlouhodobá aktiva		4 561 184	4 146 291
Nehmotný majetek	18	907 439	970 874
Investiční majetek	19	2 315 181	2 169 651
Majetkové účasti	20	305 503	232 881
Ostatní podíly a CP	21	33 687	32 212
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	22	999 374	740 673
Krátkodobá aktiva		919 284	952 499
Krátkodobé poskytnuté půjčky	22	520 231	631 739
Daňové pohledávky	23	1 975	2 205
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	24	111 658	91 078
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25	285 420	227 477
Aktiva celkem		5 480 468	5 098 790

## Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	26	711 000	711 000
Emisní ážio		921	921
Ostatní nedělitelné fondy		26 184	26 184
Nerozdělený zisk		3 877 466	3 554 554
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>4 615 571</b>	<b>4 292 659</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	27	123 865	165 020
Dlouhodobé závazky z leasingu	30	3 472	7 509
Odložený daňový závazek	28	103 432	103 134
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>230 769</b>	<b>275 663</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	27	39 433	39 996
Daňové závazky	28	3 034	3 256
Krátkodobé závazky z leasingu	30	4 037	3 919
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	29	74 783	6 335
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>121 287</b>	<b>53 506</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		512 841	476 962
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>5 480 468</b>	<b>5 098 790</b>
<b>Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akci</b>		<b>64 916,6147</b>	<b>60 374,9492</b>



### Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2022

Tis. Kč	Poznámka	2022	2021
Výnosy z investičního majetku	6	191 549	198 541
Výnosy z nehmotného majetku	7	39 592	240 548
Výnosy z poskytnutých půjček	8	106 650	87 055
Výnosy z podílů	9	58 426	36 451
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	10	-7 015	-4 868
Správní náklady	11	-12 759	-9 789
Čistý provozní výsledek hospodaření		376 443	547 938
Osobní náklady	12	-1 469	-1 405
Ostatní provozní výnosy	13	0	99
Ostatní provozní náklady	14	-5 322	-4 837
Provozní výsledek hospodaření		369 652	541 795
Finanční výnosy	15	11 413	3 195
Finanční náklady	16	-7 286	-8 042
Finanční výsledek hospodaření		4 127	-4 847
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		373 779	536 948
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	17	-14 690	-11 795
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	17	-298	-29 142
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcí po zdanění		35 879	49 788
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcí po zdanění		322 912	446 223
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření		358 791	496 011

### Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022

Tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	711 000	921	26 184	0	3 554 554	4 292 659
Zisk za období					322 912	322 912
Zůstatek k 31.12. 2022	711 000	921	26 184	0	3 877 466	4 615 571

**Výkaz změn vlastního kapitál za rok končící 31. 12. 2021**

Tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	711 000	921	26 184	0	3 108 331	3 846 436
Zisk za období					446 223	446 223
Zůstatek k 31.12. 2021	711 000	921	26 184	0	3 554 554	4 292 659

**Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2022**

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2022	476 962
Zisk za období	35 879
Zůstatek k 31. 12. 2022	512 841

**Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2021**

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2021	427 174
Zisk za období	49 788
Zůstatek k 31. 12. 2021	476 962

## Výkaz peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022

Tis. Kč	2022	2021
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	373 779	536 948
Úpravy o nepeněžní operace		
Změna reálné hodnoty	-23 987	-205 322
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		
Neuhrazené úroky	-73 857	-73 725
Provozní činnost		
Změna stavu investičního majetku	-120 094	-145 232
Změna stavu majetkových účastí a ostatních podílů	-15 672	-5 685
Změna stavu nehmotných aktiv		
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-62 565	-97 810
Změna stavu ostatních aktiv	-27 503	-50 485
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-563	0
Změna stavu ostatních závazků	64 020	-3 538
Zaplacené daně ze zisku	-14 460	-14 596
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	99 098	-59 445
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-41 155	-39 996
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-41 155	-39 996
Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté fúzí	0	0
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	57 943	-99 441
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	227 477	326 918
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	285 420	227 477

## Příloha účetní závěrky za rok 2022

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 – Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 198 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci

## 1. Všeobecné informace

### Vznik a charakteristika Fondu

Fond byl založen na dobu neurčitou zakladatelskou smlouvou jako akciová společnost dne 5. 8. 2008 a vznikl zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14923, dne 29. 12. 2008. Fondu bylo uděleno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu dne 11. 12. 2008 rozhodnutím České národní banky č.j. 2008/14056/5701, které nabylo právní moci dne 11. 12. 2008. Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

### Předmět podnikání investičního Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

### Obchodní firma a sídlo

LUCROS SICAV a.s.

Skorkovská 1310

198 00 Praha 9 – Kyje

Česká republika

IČO: 285 07 428

### Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 711 000 000 Kč je tvořen 71 100 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je splacen v plné výši.

### Orgány Fondu

Předseda představenstva Ing. Jaroslava Valová

Člen představenstva Ing. Jana Valová

Člen představenstva Bc. Tomáš Vala

### Dozorčí rada

Člen dozorčí rady Ing. Vítězslav Vala

### Informace o obhospodařovateli

Obhospodařovatelem Fondu je samotný Fond, tj. se jedná o samosprávný investiční fond dle ustanovení § 8 ZISIF.

### Informace o administrátorovi

Společnost AMISTA investiční společnost, a.s.  
se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00  
IČO 27437558

(dále jen „Investiční společnost“)

Informace o depozitáři

Společnost **Československá obchodní banka, a. s.**  
se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 15057,  
IČO 000 01 350

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46.

## 2. Účetní postupy

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### A. Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2022 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Účetní období Fondu je od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2021

je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS10 nekonsolidovaná, protože je v minulém i běžném účetním období povinna oceňovat všechny své majetkové účasti reálnou hodnotou.

K 1. lednu 2022 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2022.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány v účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

### B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy, vysoká inflace, rostoucí životní náklady spojené s poměrně razantně klesající spotřebitelskou poptávkou a zpomalením ekonomického růstu. S výhledem na rok 2023 je taktéž spojeno riziko hospodářské recese, a to jak v USA, tak v Evropě.

### COVID-19

S měnící se intenzitou stále probíhá pandemie COVID-19. Opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intenzitou dopadla a dopadají na podnikatelské subjekty včetně Fondu jsou spojena s určitou nejistotou ohledně předpokladu trvání podniku. Do data sestavení této účetní závěrky nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření Fondu ve významném rozsahu. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci.

Vedení Fondu zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Výsledky a finanční situace Fondu tak nadále potvrzují předpoklad trvání podniku, s jehož uvážením byla sestavena tato účetní závěrka.

### C. Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto

přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem Fondu. Výkonnost Fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámec prezentace ve výkazu úplného výsledku.

#### D. Funkční měna

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

#### E. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami nebo deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z výkazu o finanční situaci v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z výkazu o finanční situaci v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

#### F. Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu výkazu o finanční situaci. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány ve výkazu o finanční situaci Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu úplného výsledku.

#### G. Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na efektivní bázi.

#### H. Nehmotný majetek – klasifikace a ocenění

Položka „Nehmotný majetek“ obsahuje ochranné známky, které jsou drženy Fondem a poskytovány ostatním subjektům za licenční poplatek.

Ochranné známky jsou oceněny na základě modelu reálné hodnoty. Na základě tohoto modelu jsou ochranné známky oceněny v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkazu souhrnného úplného výsledku jako „Výnosy z nehmotného majetku“.

## I. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti drženy za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkazu úplného výsledku jako "Výnosy z investičního majetku".

V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji“.

## J. Investice do přidružených společností

Přidružený podnik (účast s podstatným vlivem) je účetní jednotka, v níž má Fond podstatný vliv. Podstatný vliv je moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních zásadách a rozhodnutích jednotky, do níž bylo investováno, ale není to ovládnání ani spolu ovládnání takových zásad.

Jestliže Fond drží přímo či nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) 20 nebo více procent hlasovacích práv jednotky, do níž investoval, má se za to, že má podstatný vliv, pokud nemůže být jasně prokázán opak. Naopak, drží-li Fond přímo nebo nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) méně než 20 procent hlasovacích práv jednotky, do níž investoval, má se za to, že nemá podstatný vliv, pokud takový vliv nemůže být jasně prokázán. Podstatné nebo většinové vlastnictví jiného investora nemusí účetní jednotce nutně bránit v tom, aby měla podstatný vliv.

Existence podstatného vlivu Fondu se obvykle dokazuje splněním jedné nebo více následujících okolností:

- zastoupením v představenstvu nebo obdobném vedoucím orgánu jednotky, do níž bylo investováno;
- účastí na tvorbě zásad, včetně účasti na rozhodování o dividendách nebo jiných přidělech ze zisku;
- významné transakce mezi účetní jednotkou a jednotkou, do níž bylo investováno;
- vzájemná výměna manažerského personálu nebo poskytování stěžejních technických informací.

Investice do společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu v souladu s IFRS 9.

## K. Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané příjmovou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

Znalecké ocenění je stanoveno v souladu s IFRS13, které se opírá o techniky ocenění tržním přístupem, nákladovým přístupem a výnosovým přístupem. Pokud je ke stanovení reálné hodnoty použito několik technik, výsledky (tj. Příslušné údaje o reálné hodnotě) jsou posouzeny s ohledem na přiměřenost rozsahu hodnot identifikovaných těmito výsledky. Stanovení reálné hodnoty je bodem v tomto rozsahu, který je za daných okolností pro reálnou hodnotu nejreprezentativnější.



IFRS 13 stanovuje hierarchii vstupů pro stanovení reálné hodnoty. Nejvyšší důležitost (neupraveným) cenám kótovaným na aktivních trzích pro identická aktiva nebo dluhy a nejnižší důležitost nepozorovatelným vstupním veličinám.

Ocenění reálnou hodnotou se provádí u konkrétního aktiva či dluhu. Při stanovení reálné hodnoty účetní jednotka proto vezme v úvahu charakteristiky aktiva či dluhu, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či dluhu ke dni ocenění. Mezi takové charakteristiky patří například:

stav a poloha aktiva a

případná omezení prodeje či použití aktiva.“

#### L. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

#### M. Výnosy z dividend

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

#### N. Finanční nástroje a jejich oceňování

Účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty. V souladu s IFRS 9 klasifikuje Fond finanční aktiva a finanční závazky jako finanční nástroje, které jsou oceňované reálnou hodnotou.

Celá částka změny reálné hodnoty finančního závazku se vykazuje do úplného výsledku hospodaření.

Účetní jednotka účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát je aktualizována ke každému datu účetní závěrky, aby obsahovala změny úvěrového rizika od počátečního vykázání.

- Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

- Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. V případě nově založených společností může být zvolena jiná forma ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu úplného výsledku.

- Ostatní investice – pohledávky

Fond může též investovat do pohledávek za vlastněnými majetkovými účastmi a poskytovat těmto majetkovým účastem úvěry. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu úplného výsledku.

- **Ostatní finanční závazky**

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

- **Úročené závazky**

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven na základě znaleckého posudku.

Reálná hodnota dluhu zohledňuje účinek rizika neplnění. Riziko neplnění zahrnuje – avšak nemusí být omezeno na – vlastní úvěrové riziko účetní jednotky.

- **Zápočet finančních aktiv a závazků**

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

- **Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky**

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně k datu účetní závěrky v reálné hodnotě na základě znaleckého posudku.

#### **Q. Tvorba rezerv**

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

#### **P. Daň z příjmu**

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplácena finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

#### **Q. Odložená daň**

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo závazku ve výkazu o finanční situaci a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

#### **R. Výkaz o peněžních tocích**

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také

o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

### S. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro prezentované období účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity.

Nové standardy zatím neúčinné k 31. prosinci 2022 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Fond)

K datu sestavení této účetní závěrky byly vydány následující standardy, které jsou relevantní pro Fond a jejichž přijetí k tomuto datu nebylo povinné. Fond přijme tyto standardy k datu jejich účinnosti.

Standardy a změny	Účinnost
Novela IAS 12 Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce	1. 1. 2023
Novela IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem	nestanoveno
Novela IAS 1 Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé	1. 1. 2024
Novela IAS 1 Zveřejňování významných informací	1. 1. 2023
Novela IAS 8 Definice účetních odhadů	1. 1. 2023

Fond nyní posuzuje dopady z přijetí výše uvedených nových standardů, interpretací a změn. Na základě dosud provedených analýz Fond neočekává významný dopad na finanční výkazy v období jejich přijetí.

### 3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

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.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

#### Významné předpoklady a odhady

- Reálná hodnota investičního majetku

Úsudky a dohady reálné hodnoty investičního majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

- Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 34.

- Reálná hodnota nehmotného majetku

Úsudky a dohady reálné hodnoty nehmotného majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota nehmotného majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z ochranné známky. Změna v těchto předpokladech může vést ke snížení či zvýšení hodnoty nehmotného majetku.

- Klasifikace fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat.

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle IFRS 10, byly posuzovány následující skutečnosti:

Fond má více než jednu investici - Fond investuje na základě svého Statutu:

- Cílem investování 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.
- Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- Fond má více než jednoho investora.
- Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami i investory, kteří jsou spřízněnými stranami
- Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na čistých aktivech Fondu ve formě investičních akcií.
- Ke konci sledovaného období Fond vydal 7 900 ks investičních akcií, které představují podíl na čistých aktivech Fondu.

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován zejména prodejem nemovitostí v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou.

Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.

#### 4. Změna účetních standardů

Fond uváží při sestavování této účetní závěrky novelizace IFRS jejichž účinnost je od 1. 1. 2022. Tyto novelizace IFRS neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2021.

## 5. Výstupní strategie

Obchodní podíly na dílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby. Nemovité věci vlastněné nabývanými obchodními společnostmi generují finanční prostředky především prostřednictvím pronájmu drženého hmotného majetku. Po započtení provozních nákladů na chod, finanční páky a ostatních/provozních nákladů spojených s obsluhou vlastnické struktury společností tak představují nemovitosti výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum rekonstruováno do podoby požadované trhem.

V souvislosti s vývojem realitního trhu vykazuje převážná většina nemovitostí držených v majetku fondu vyšší tržní hodnotu než pořizovací. Obchodním záměrem fondu je tyto nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcí či realizovat developerské projekty a generovat výnosy z nájmu. Držený nemovitý majetek má z velké části povahu obchodních jednotek, které jsou vhodné k provozování retailového businessu s širokým záběrem využití. Jejich využitelnost není úzce propojena jen na podnikání stávajících nájemců, takže v případě ukončení aktuálního nájemního vztahu se nepředpokládá rizikový dopad v podobě významného výpadku výnosů z nájmu nemovitostí. V konkrétních, lukrativních situacích se fond nezříká ani prodeje výnosových investic zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku. V současné době se k takovému prodeji přistupuje jen v případě konkrétní nabídky vyvolané zájemcem. V případě potřeby vyvolané aktuální situací fondu lze přistoupit k prodeji nemovitostí prostřednictvím specializovaných prodejců nemovitostí nebo na volném trhu.

## 6. Výnosy z investičního majetku

Tis. Kč	2022	2021
Nájemné	166 102	166 375
Změna reálné hodnoty investičního majetku	25 436	32 542
Zisk / (ztráta) z prodeje investičního majetku	11	-376
Celkem	191 549	198 541

Největší položkou výnosů z investičního majetku jsou výnosy z nájemného nemovitostí. Fond pronajímá nemovitosti v ČR, které jsou využívány jako komerční objekty.

## 7. Výnosy z nehmotného majetku

Tis. Kč	2022	2021
Licenční poplatky	103 027	103 549
Změna reálné hodnoty nehmotného majetku	-63 435	136 999
Celkem	39 592	240 548

Licenční poplatky představují výnosy z pronájmu ochranných známek, které jsou v majetku Fondu.

Ochranné známky jsou oceněny na základě modelu reálné hodnoty. Na základě tohoto modelu jsou ochranné známky oceněny v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkazu úplného výsledku jako „Výnosy z nehmotného majetku“.

## 8. Výnosy z poskytnutých půjček a vkladů

Tis. Kč	2022	2021
Úrokový výnos z poskytnutých půjček	104 469	90 340
Změna reálné hodnoty poskytnutých půjček	2 181	3 284
Celkem	106 650	87 055

## 9. Výnosy z podílů

Tis. Kč	2022	2021
Změna reálné hodnoty podílů v majetk. účastech	58 422	20 620
Změna reálné hodnoty ostatních podílů	4	4 723
Zisk z prodeje CP a podílů	0	11 108
Výnosy z dividend a podílů na zisku	0	0
Celkem	58 426	36 451

Výnos z držby cenných papírů (CP) a podílů byl v roce 2022 generován především zvýšením reálné hodnoty majetkových účastí - společnosti SLOSIKO (56 051 tis. Kč).

Výnos z držby cenných papírů (CP) a podílů byl v roce 2021 generován především ziskem z prodeje CP JET 1 (11 108 tis. Kč), u majetkových účastí zvýšením reálné hodnoty společnosti SLOSIKO (17 320 tis. Kč) a Rezidence Smotlachova (24 978 tis. Kč) a naopak snížením reálné hodnoty společnosti Prima Energy (25 799 tis. Kč). U ostatních podílů zvýšením reálné hodnoty CP ENERN (15 784 tis. Kč).

## 10. Výnosy/ náklady z přecenění obchodních pohledávek

Tis. Kč	2022	2021
Přecenění obchodních pohledávek	-7 015	-4 868
Celkem	-7 015	-4 868

Přecenění obchodních pohledávek reflektuje znehodnocení obchodních pohledávek v kategorii od 0 do 180 dnů po splatnosti a jejich meziroční vývoj.

## 11. Správní náklady

Tis. Kč	2022	2021
Nájemné	181	345
Poradenské služby	12 084	8 202
Opravy a údržba	0	50
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	494	1 192
Celkem	12 759	9 789

Tis. Kč	2022	2021
Náklady na znalecké posudky	327	295
Daňové poradenství	68	102
Audit	255	230
Právní a notářské služby	2 731	842
Poplatek depozitáři	420	420
Poplatek na odborného poradce	7 623	5 261
Poplatek za administraci	660	1 142
<b>Celkem</b>	<b>12 084</b>	<b>8 202</b>

## 12. Osobní náklady

Tis. Kč	2022	2021
Mzdové náklady	1 123	1 071
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	346	334
Ostatní osobní náklady	-	-
<b>Celkem</b>	<b>1 469</b>	<b>1 405</b>

K 31. prosinci 2022 měla společnost 5 zaměstnanců (2021: 5 zaměstnanců) z toho žádný (2021: 0) vedoucí pracovník.

## 13. Ostatní provozní výnosy

V položce Ostatní provozní výnosy byly v roce 2021 vykazovány výnosy z prodeje materiálů, odpadů v hodnotě 99 tis. Kč. V roce 2022 neviduje Fond žádné ostatní provozní výnosy.

## 14. Ostatní provozní náklady

Tis. Kč	2022	2021
Daně a poplatky	3 825	3 692
Ostatní provozní náklady	1 498	1 145
<b>Celkem</b>	<b>5 322</b>	<b>4 837</b>

## 15. Finanční výnosy

Tis. Kč	2022	2021
Úroky z bankovních vkladů	7 988	317
Výnosy z ručitelských poplatků	1 468	1 547
Výnosy z ostatních operací	1 957	1 331
Čisté kurzové zisky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>11 413</b>	<b>3 195</b>

## 16. Finanční náklady

Tis. Kč	2022	2021
Nákladové úroky	6 013	5 062
Čisté kurzové ztráty	1 250	2 949
Změna reálné hodnoty přijatých půjček	0	0
Ostatní finanční náklady	23	31
<b>Celkem</b>	<b>7 286</b>	<b>8 042</b>

Nákladové úroky zahrnují úroky hrazené v souvislosti s poskytnutým bankovním úvěrem a dále leasingovými smlouvami dle IFRS 16 ve výši 285 tis. Kč (2021: 399 tis. Kč).

## 17. Daň z příjmu

Výše nákladů na spatnou daň z příjmu z běžné činnosti zahrnuje zejména dohad na daňovou povinnost roku 2022 (14 900 tis. Kč), ponížený o rozdíl mezi skutečnou daňovou povinností roku 2021 a dohadem minulého roku (-210 tis. Kč). Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní

Tis. Kč	2022	2021
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	14 690	11 795
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	298	29 142
Celkem	14 988	40 937

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1.1.	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 31.12.
Tis. Kč			
Rok 2021			
Přecenění majetku a závazků	-64 886	-22 292	-87 178
Nehmotný majetek - přecenění	- 9 105	-6 850	-15 956
Ostatní dočasné rozdíly			
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-73 992	-29 142	-103 134
Rok 2022			
Přecenění majetku a závazků	-87 178	-3 470	-90 647
Nehmotný majetek - přecenění	-15 956	3 172	-12 784
Ostatní dočasné rozdíly			
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-103 134	-298	-103 432

Splatná daň z příjmu

Tis. Kč	2022	2021
Zisk před zdaněním dle IFRS	373 779	536 948
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-28 192	-209 513
Zisk před zdaněním dle CAS	345 587	327 435
Ostatní položky zvyšující základ daně	0	0
Položky snižující základ daně	47 587	47 435
Daňový základ	298 000	280 000
Daň vypočtena při použití platné sazby	14 900	14 000
Zúčtování dohadu DP minulých období	-210	0
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	14 900	14 000
Daň z příjmů	14 690	14 000
Odložená daň	298	29 142
Efektivní sazba daně (vůči zisku před zdaněním dle IFRS)	4,0 %	7,6 %



## 18. Nehmotný majetek

Tis. Kč	2022	2021
Stav k 1. 1.	970 874	833 875
Změna reálné hodnoty nehmotného majetku	-63 435	136 999
Stav k 31. 12.	907 439	970 874

V nehmotném majetku Fondu jsou vykázány ochranné známky.

Ochranné známky jsou oceněny na základě modelu reálné hodnoty. Na základě tohoto modelu jsou ochranné známky oceněny v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkazu úplného výsledku jako „Výnosy z nehmotného majetku“.

## 19. Investiční majetek

Tis. Kč			2021
	Vlastní aktiva	Aktiva z práva užívání	Celkem
Stav k 1. 1.	1 977 143	14 734	1 991 877
Přírůstky	145 232	0	145 232
Úbytky	0	0	0
Dopad změn reálné hodnoty	36 381	-3 839	32 542
Stav k 31. 12.	2 158 756	10 895	2 169 651

Investiční majetek představuje nemovitosti v portfoliu Fondu, které jsou drženy z důvodu investice Fondu. Investiční majetek je držěn za účelem realizace výnosů z pronájmů.

Tis. Kč			2022
	Vlastní aktiva	Aktiva z práva užívání	Celkem
Stav k 1. 1.	2 158 756	10 895	2 169 651
Přírůstky	120 094	0	120 094
Úbytky			0
Dopad změn reálné hodnoty	29 275	-3 839	25 436
Stav k 31. 12.	2 308 125	7 056	2 315 181

Nemovitosti jsou rozděleny v následující tabulce.

Umístění	Reálná hodnota v tis. Kč	Požizovací hodnota v tis. Kč
Zličn	138 349	101 671
Čimelice	482 295	376 408
Dolní Nerestce	18 563	1 976
Humpolec	20 801	3 683
Opatovice	79 066	51 673
Brno	94 705	33 058
Černý Most	475 662	201 492
Samostatné pozemky Černý Most	100 854	25 433
Trutnov	22 555	6 204
Litomyšl	15 090	10 692
Jesenice u Prahy	45 716	20 895
Ostrava	86 477	32 658
Liberec	84 813	64 064
Třinec	19 000	15 147
Teplice	34 680	24 524
Ústí nad Labem	11 883	38 851
Karlovy Vary	21 097	49 187

Karlín	42 099	34 526
Chomutov	12 901	25 063
Hloubětín	37 707	28 079
Francouzská	87 996	80 914
České Budějovice	119 667	114 333
Horní Heršpice	136 100	139 349
FVE Čimelice	11 722	28 831
Tábor (IFRS16 a technické zhodnocení)	5 975	17 453
Kralice (IFRS16)	571	2 856
Třebíč (IFRS16)	510	2 551
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	106 710	109 982
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 617	1 617
Investiční majetek celkem	2 315 181	1 643 170

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31. prosinci 2022 celkově 1 181 471 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 byla evidována zástava na investiční majetek v hodnotě 1 142 642 tis. Kč. Během roku 2022 nedošlo k rozšíření zastaveného majetku, pouze vzrostla hodnota zastaveného majetku.

## 20. Majetkové účasti

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK				Investice (v tis. Kč)	
			2022	2021	2021	Změny	Změna reálné hodnoty	2022
SLOSIKO s.r.o.	Obchodování a pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100%	100%	172 629		56 052	228 681
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90%	90%	165	-	-	165
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90%	90%	157	-	-	157
Dům Čertovka II. s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100%	100%	1 081		277	1 358
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75%	75%	24 978	-	-5 323	19 655
Dům Čertovka	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100%	100%	19 022	-	4 430	23 452
Lario DM a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	0%	40%	800	-800	-	0
Prima Energy s.r.o.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	31,8%	31,8%	14 049	0	2 986	17 035
LCF Project 1 s.r.o.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	55%	0	0	15 000		15 000
<b>Celkem</b>					<b>232 881</b>	<b>14 200</b>	<b>58 422</b>	<b>305 503</b>

Investice do dceřiných a přidružených společností byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeocňovány na reálnou hodnotu.

## 21. Ostatní podíly

Společnost	Oblast působení	Země působení	Typ vlastnictví	Investice			
				2021	Změny	Změna RH 2022	
EP R2V s.r.o.		Česká republika	Investiční certifikát	2 725	1 290	-3	4 012
ENERN Investments, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Investiční akcie	29 487	181	7	29 675
<b>Celkem</b>				<b>32 212</b>	<b>1 471</b>	<b>4</b>	<b>33 687</b>

## 22. Poskytnuté půjčky

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

Tis. Kč	31.12. 2022	31.12. 2021
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	952 415	747 858
Ostatním subjektům	567 190	624 554
<b>Dlouhodobé</b>	<b>999 374</b>	<b>740 673</b>
<b>Krátkodobé</b>	<b>520 231</b>	<b>631 739</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 519 605</b>	<b>1 372 412</b>

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Všechny efektivní úrokové míry jsou většinou fixní a pohybují se u krátkodobých půjček v rozmezí mezi 5 % - 20 % (rok 2021: 0 % - 20 %), u dlouhodobých půjček se splatnosti pohybují mezi roky 2024–2033 (rok 2021: mezi roky 2023–2033) a úročeny jsou většinou rovněž fixně v rozmezí od 0% do 15% (rok 2021: 0 % - 12%). 78 % hodnoty půjček (v roce 2021: 78 %) je poskytnuto v Kč, zbylá část v EUR.

## 23. Daňové pohledávky

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2022 činí 1 975 tis. Kč. Zahrnují zálohy snížené o dohad na daň z příjmu a přeplatky na daň z příjmu. Daňové pohledávky k 31. prosinci 2021 činily 2 205 tis. Kč. Zahrnovaly zálohy snížené o dohad na daň z příjmu a přeplatky na daň z příjmu.

## 24. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

Tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Pohledávky z obchodních vztahů – Kč	117 092	92 410
Pohledávky - různí dlužníci	8 681	8 681
Změna reálné hodnoty z pohledávek z obch. vztahů	-17 432	-10 509
Náklady příštích období	46	0
Zaplacené zálohy	1 141	471
Dohadné účty a ostatní aktiva	2 130	25
<b>Celkem</b>	<b>111 658</b>	<b>91 078</b>
<b>Krátkodobé</b>	<b>111 658</b>	<b>91 078</b>
<b>Dlouhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	111 658	91 078

Pohledávky – různí dlužníci zahrnují pohledávky spojené s investicí do CP.

## 25. Peníze a peněžní ekvivalenty

Tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Běžné účty u bank	87 413	227 466
Termínované vklady	198 000	
Pokladní hotovost	7	11
Celkem	285 420	227 477

Od 9.5.2022 má Fond krátkodobý termínovaný vklad, který je na dobu 14 dní a opakovaně se obnovuje.

## 26. Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající k investičním akciím

K 31. 12. 2022 tvoří upsaný základní kapitál 71 100 ks (31.12.2021: 71 100 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	71 100	711 000 000	921 000
Splacené	71 100	711 000 000	921 000
Celkem	71 100	711 000 000	921 000

V souladu se Statutem vykazuje Fond fondový kapitál na zakladatelskou akcii ve výši 64 916,6144 Kč.

Fondový kapitál/čistá aktiva

v Kč	31.12. 2022	31.12. 2021
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	71 100	71 100
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	4 615 571 290	4 292 658 765
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč)	64 916,6144	60 374,9474
Počet vydaných investičních akcií (ks)	7 900	7 900
Čistá aktiva investiční části (Kč)	512 841 269	476 962 099
Čistá aktiva na investiční akcii (Kč)	64 916,6162	60 374, 9492

## 27. Půjčky a úvěry

Tis. Kč	31.12. 2022	31.12. 2021
Půjčky od akcionářů	0	0
Bankovní úvěr ČSOB	163 298	205 016
Celkem	163 298	205 016
Dlouhodobé	123 865	165 020
Krátkodobé	39 433	39 996
Celkem	163 298	205 016

K 31. 12. 2022 jsou podmínky pro úročené závazky následující

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Změna reálné hodnoty	Rok splatnosti	Úroková míra
Dlouhodobý bankovní úvěr EUR – ČSOB neúčelový	87 518	-14 220	0	2025	0,93 % nad 1M EURIBOR
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	150 000	-60 000		2028	2,51 % p.a. fixní

Dlouhodobý neúčelový bankovní úvěr v hodnotě 200 000 tis. Kč, který Fond splácel od roku 2018 v pevné hodnotě 2 083 tis. Kč měsíčně byl z důvodu optimalizace devizové pozice převeden v červnu 2022 z Kč do EUR.

K 31. 12. 2021 jsou podmínky pro úročené závazky následující

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Změna reálné hodnoty	Rok splatnosti	Úroková míra
Dlouhodobý bankovní úvěr – ČSOB neúčelový	200 000	-74 988	0	2025	0,8 % nad 1M PRIBOR
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	150 000	-30 000		2028	2,51 % p.a. fixní

V roce 2022, stejně jako v roce 2021 slouží k zajištění úvěrových pohledávek ČSOB a.s. vůči Fondu zástavní právo smluvní k parcelám č. 396/6, 396/7, 369/9, 396/10 v katastrálním území Čimelice.

## 28. Daňové závazky

Tis. Kč	31.12. 2022	31.12. 2021
DPH	3 020	3 244
Ostatní daně a poplatky	14	12
<b>Celkem</b>	<b>3 034</b>	<b>3 256</b>

## 29. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
<b>Závazky z obchodních vztahů</b>	<b>72 873</b>	<b>2 095</b>
Závazky vůči zaměstnancům	67	64
Zúčtování se SP a ZP	36	32
Přijaté zálohy	707	705
Dohadné účty pasivní	1 050	3 352
Výdaje příštích období	0	0
Výnosy příštích období	50	87
<b>Celkem</b>	<b>74 783</b>	<b>6 335</b>
<b>Krátkodobé</b>	<b>74 783</b>	<b>6 335</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	74 783	6 335

## 30. Závazky z finančního leasingu

Tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobé	3 472	7 509
Krátkodobé	4 037	3 919
<b>Závazky z finančního leasingu</b>	<b>7 509</b>	<b>11 428</b>

V roce 2022 došlo k vykázání závazku z finančního leasing dle IFRS 16.

Tis. Kč	1.1.2022	Modifikace smluv 2022	Splátka jistiny 2022	31.12.2022
Nemovitost Tábor	9 152	0	-2 798	6 354
Nemovitost Kralice	1 202	0	-592	610
Nemovitost Třebíč	1 074	0	-529	545
Závazky z finančního leasingu	11 428	0	-3 919	7 509

V roce 2021 došlo k vykázání závazku z finančního leasingu dle IFRS 16.

Tis. Kč	1.1.2021	Modifikace smluv 2021	Splátka jistiny 2021	31.12.2021
Nemovitost Tábor	11 869	0	-2 717	9 152
Nemovitost Kralice	1 777	0	-575	1 202
Nemovitost Třebíč	1 587	0	-513	1 074
Závazky z finančního leasingu	15 233	0	-3 805	11 428

### 31. Transakce se spřízněnými osobami

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami v nominální hodnotě.

Tis. Kč	31.12.2022		2022	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
Luka Residential s.r.o.	10 203	0	1 320	0
SIKO KOUPELNÝ a.s.	231 336	14	244 356	0
SIKO KÚPELNE a.s.	0	0	12 281	0
SLOSIKO s.r.o.	338 307	0	13 456	0
Dům Čertovka s.r.o.	113 100	0	0	0
Dům Čertovka II. s.r.o.	45 800	0	0	0
Swiss Aqua Technologies AG	0	0	872	0
Luka Living s.r.o.	36	0	1 800	0
Rezidence Smotlachova s.r.o.	100 811	0	4 431	0
Prima Energy s.r.o.	174 622	0	10 160	0
Dům Radost a.s.	82	0	980	0
LCF Project 01 s.r.o.	51 868	0	2 868	0
<b>Celkem</b>	<b>1 066 165</b>	<b>14</b>	<b>292 524</b>	<b>0</b>

Tis. Kč	31.12.2021		2021	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
Luka Residential s.r.o.				
SIKO KOUPELNÝ a.s.	14 355	0	2 129	0
SIKO KÚPELNE a.s.	88 601	99	242 436	0
SLOSIKO s.r.o.	31 710	0	14 140	0
Dům Čertovka s.r.o.	276 712	0	11 362	0
Dům Čertovka II. s.r.o.	113 100	0	0	0
Vítězslav Vála	45 600	0	0	0
Swiss Aqua Technologies AG	15 807	0	1 219	0
Luka Living s.r.o.	1 452	0	1 176	0

Rezidence Smotlachova s.r.o.	78 380	0	3 870	0
Prima Energy s.r.o.	172 266	0	9 751	0
Dům Radost a.s.	82	0	980	0
Celkem	838 065	99	287 063	

Fond vydal ručitelské prohlášení společnosti Dům RADOST a.s. ve prospěch ČSOB, a.s. jako věřitele ze smlouvy o úvěru (financování developerského projektu). Ručitelské prohlášení bylo vydáno pro případ neschopnosti platit ze strany Dům RADOST a.s. Ručení bylo učiněno v souladu s investiční strategií, při zohlednění ekonomického přínosu z ručení a na základě schválení akcionářů Fondu a v souladu se statutem Fondu. Viz. dále bod 32b).

## 32. Finanční nástroje – řízení rizik

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.

### Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

### Riziko koncentrace

#### Analýza investičních aktiv podle struktury

Podíl na celkové hodnotě aktiv	31.12.2022	31.12.2021
Nehmotný majetek	16,56%	19,04%
Investiční majetek	42,24%	42,55%
Podíly v ovládaných osobách	5,57%	4,57%
Ostatní podíly	0,61%	0,63%
Poskytnuté půjčky	27,73%	26,92%
Celkem investiční aktiva	92,72%	93,71%

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

## Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
k 31. prosinci 2022					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	285 420	0	0	0	285 420
<b>Celkem</b>	<b>285 420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>285 420</b>
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-9 858	-29 575	-108 866	-15 000	-163 298
Závazky z finančního leasingu	-999	-3 038	-3 472	0	-7 509
<b>Celkem</b>	<b>-10 857</b>	<b>-32 613</b>	<b>-112 338</b>	<b>-15 000</b>	<b>-170 807</b>
Gap	274 563	-32 613	-112 338	-15 000	114 613
Kumulativní gap	274 563	241 950	129 613	114 613	114 613

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
k 31. prosinci 2021					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	227 477	0	0	0	227 477
<b>Celkem</b>	<b>227 477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>227 477</b>
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-9 999	-29 997	-135 020	-30 000	-205 016
Závazky z finančního leasingu	-970	-2 949	-7 509	0	-11 428
<b>Celkem</b>	<b>-10 969</b>	<b>-32 946</b>	<b>-142 529</b>	<b>-30 000</b>	<b>-216 444</b>
Gap	216 508	-32 946	-142 529	-30 000	11 033
Kumulativní gap	216 508	183 562	41 033	11 033	11 033

## Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží některá aktiva a závazky v cizí měně (EUR). Toto riziko není významné, vzhledem k tomu, že k 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

Účetní hodnota cizoměnových aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti. Aktiva a pasiva, která jsou v lokální měně nejsou součástí níže uvedené tabulky.



Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
k 31. prosinci 2022					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 786	0	0	0	1 786
Poskytnuté půjčky	0	0	0	335 264	335 264
Majetkové účasti				228 681	228 681
<b>Celkem</b>	<b>1 786</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>563 945</b>	<b>565 731</b>
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-6 108	-18 325	-48 865	0	-73 298
<b>Celkem</b>	<b>-6 108</b>	<b>-18 325</b>	<b>-48 865</b>	<b>0</b>	<b>-73 298</b>
Gap	-4 322	-18 325	-48 865	563 945	492 433
Kumulativní gap	-4 322	-22 647	-71 512	492 433	

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
k 31. prosinci 2021					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26 369		0	0	26 369
Pohledávky z obch. styku	8 680				8 680
Poskytnuté půjčky	0	31 710	276 712	0	308 422
Majetkové účasti				172 629	172 629
<b>Celkem</b>	<b>35 049</b>	<b>31 710</b>	<b>276 712</b>	<b>172 629</b>	<b>516 100</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Gap	35 049	31 710	276 712	172 629	516 100
Kumulativní gap	35 049	66 759	343 471	516 100	516 100

#### Úvěrové riziko

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Fond investuje zejména:

do pohledávek za obchodními korporacemi, jejichž obchodní účasti jsou v majetku Fondu či Fond hodlá tyto obchodní účasti pořídit,

za účelem získání ovládajícího podílu Fondu.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěná i nezajištěná a nejsou omezeny ratingem dlužníka.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejichž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž

takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

Vzhledem k výše uvedenému úvěrové riziko bude souviset s celkovým investičním rizikem a výběrem cílových majetkových účastí.

#### Analýza úvěrového rizika

Rating k 31.12.2022	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	907 439	907 439
Investiční majetek	2 315 181	2 315 181
Podíly v ovládaných osobách	305 503	305 503
Ostatní podíly	33 687	33 687
Poskytnuté půjčky	1 519 605	1 519 605
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	111 658	111 658
Peníze a peněžní ekvivalenty	285 420	285 420
<b>Celkem</b>	<b>5 478 493</b>	<b>5 478 493</b>

Rating k 31.12.2021	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	970 874	970 874
Investiční majetek	2 169 651	2 169 651
Podíly v ovládaných osobách	232 881	232 881
Ostatní podíly	32 212	32 212
Poskytnuté půjčky	1 372 412	1 372 412
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	91 078	91 078
Peníze a peněžní ekvivalenty	227 477	227 477
<b>Celkem</b>	<b>5 096 585</b>	<b>5 096 585</b>

K 31.12.2022 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), která poskytla účelový i bezúčelový úvěr. Další zástavy ve prospěch banky (ČSOB, a.s.) souvisí s poskytnutým úvěrem spřízněné osobě Dům RADOŠT a.s. na financování developerského projektu.

Tis. Kč	31.12.2022	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Pozemky v katastrálním území Černý Most (Kyje)	576 516	10,52%
Pozemky v katastrálním území Čimelice	482 295	8,8%
Pozemky v katastrálním území Karlovy Vary (Jenšov)	21 097	0,38%
Pozemky v katastrálním území Ústí nad Labem	11 883	0,22%
Pozemky v katastrálním území Teplice	34 680	0,63%
Pozemky v katastrálním území Karlín	42 099	0,77%
Pozemky v katastrálním území Chomutov (Otvice)	12 901	0,24%
<b>Celkem</b>	<b>1 181 471</b>	<b>21,56%</b>

Tis. Kč	31.12.2021	Podíl na celkových aktivech
<b>Investiční majetek</b>		
Pozemky v katastrálním území Kyje	554 950	12,02%
Pozemky v katastrálním území Čimelice	468 548	10,15%
Pozemky v katastrálním území Jenšov	20 508	0,44%
Pozemky v katastrálním území Ústí nad Labem	10 997	0,24%
Pozemky v katastrálním území Teplice	33 915	0,73%
Pozemky v katastrálním území Karlín	41 191	0,89%
Pozemky v katastrálním území Otvice	12 533	0,27%
<b>Celkem</b>	<b>1 142 642</b>	<b>22,41%</b>

#### Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit Fondu a řízení jeho pozic, např. v okamžiku, kdy Fond není schopen financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

#### Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
k 31. prosinci 2022						
<b>Nehmotný majetek</b>					907 439	907 439
Investiční majetek	-	-	-	-	2 315 181	2 315 181
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	305 503	305 503
Ostatní podíly a CP					33 687	33 687
Poskytnuté půjčky	274 915	273 083	461 722	509 886	-	1 519 605
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	111 658	-	-	-	-	111 658
Daňové pohledávky	1 975	-	-	-	-	1 975
Peníze a peněžní ekvivalenty	285 420	-	-	-	-	285 420
<b>Celkem</b>	<b>673 968</b>	<b>273 083</b>	<b>461 722</b>	<b>509 886</b>	<b>3 561 810</b>	<b>5 480 468</b>
Úvěry a půjčky	-9 858	-29 575	-108 865	-15 000	-	-163 298
Obchodní a ostatní závazky	-74 783	-	-	-	-	-74 783
Závazky z finančního leasingu	-999	-3 038	-3 472	0	-	-7 509
Odložený daňový závazek	-	-	-	-103 432	-	-103 432
Daňové závazky	-3 034	-	-	-	-	-3 034
Vlastní kapitál					-4 615 571	-4 615 571
Čistá aktiva připadající k investičním	-	-	-	-	-512 841	-512 841
<b>Celkem</b>	<b>-88 674</b>	<b>-32 613</b>	<b>-112 338</b>	<b>-118 432</b>	<b>-5 128 412</b>	<b>-5 480 468</b>
Gap	585 294	240 470	349 384	391 454	-1 566 602	0
Kumulativní gap	585 294	825 764	1 175 148	1 566 602	0	0

Tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2021						
<b>Nehmotný majetek</b>					970 874	970 874
Investiční majetek	-	-	-	-	2 169 651	2 169 651
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	232 881	232 881
Ostatní podíly a CP					32 212	32 212
Poskytnuté půjčky	272 058	359 681	568 433	172 240	-	1 372 412
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní	91 078	-	-	-	-	91 078
Daňové pohledávky	2 205	-	-	-	-	2 205
Peníze a peněžní ekvivalenty	227 477	-	-	-	-	227 477
<b>Celkem</b>	<b>592 818</b>	<b>359 681</b>	<b>568 433</b>	<b>172 240</b>	<b>3 405 618</b>	<b>5 098 790</b>
Úvěry a půjčky	-9 999	-29 997	-135 020	-30 000	-	-205 016
Obchodní a ostatní závazky	-6 335	-	-	-	-	-6 335
Závazky z finančního leasingu	-970	-2 949	-7 509	0	-	-11 428
Odloužený daňový závazek	-	-	-	-103 134	-	-103 134
Daňové závazky	-3 256	-	-	-	-	-3 256
Vlastní kapitál					-4 292 659	-4 292 659
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	-476 962	-476 962
<b>Celkem</b>	<b>-20 560</b>	<b>-32 946</b>	<b>-142 529</b>	<b>-133 134</b>	<b>-4 769 621</b>	<b>-5 098 790</b>
Gap	572 258	326 735	425 904	39 106	-1 364 003	0
Kumulativní gap	572 258	898 993	1 324 897	1 364 003	0	0

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

### 33. Klasifikace finančních nástrojů

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí Fond na bázi reálného hodnoty, nedošlo aplikací IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7. Fond vykazuje všechna finanční aktiva a finanční závazky v kategorii FVTPL (reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty) jelikož v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí Fond na bázi reálné hodnoty.

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek, ostatních aktiv, závazků a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

Nehmotný majetek nemovitosti nejsou v zde uvedeny z důvodu, že se nejedná o finanční nástroje.

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

Tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2022					
Nehmotný majetek	0	0	907 439	0	907 439
Investiční majetek	0	0	2 315 181	0	2 315 181
Podíly v ovládaných osobách	0	0	305 503	0	305 503
Ostatní podíly	0	0	33 687	0	33 687
Poskytnuté půjčky	0	0	1 519 605	0	1 519 605
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	3 317	0	108 341	0	111 658
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	285 420	0	0	0	285 420
Půjčky a úvěry	0	163 298	0	0	163 298
Závazky z finančního leasingu	0	7 509	0	0	7 509
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	0	512 841	512 841
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	74 783	74 783
<b>Celkem</b>	<b>288 737</b>	<b>170 807</b>	<b>5 189 756</b>	<b>587 624</b>	

Tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12. 2021					
Nehmotný majetek			970 874		970 874
Investiční majetek	0	0	2 169 651	0	2 169 651
Podíly v ovládaných osobách	0	0	232 881	0	232 881
Ostatní podíly	0	0	32 212	0	32 212
Poskytnuté půjčky	0	0	1 372 412	0	1 372 412
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	496	0	90 582	0	91 078
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	227 477	0	0	0	227 477
Půjčky a úvěry	0	205 016	0		205 016
Závazky z finančního leasingu		11 428			11 428
Čistá aktiva připadající k investičním akciím				476 962	476 962
Závazky z obchodních vztahů a	0	0	0	6 335	6 335
<b>Celkem</b>	<b>227 973</b>	<b>216 444</b>	<b>4 868 612</b>	<b>483 297</b>	

### 34. Reálná hodnota aktiv a závazků

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatilita.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

#### Hierarchie reálné hodnoty

Tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
k 31.12. 2022				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Nehmotný majetek			907 439	907 439
Investiční majetek	0	0	2 315	2 315 181
Podíly v ovládaných osobách	0	0	305 503	305 503
Ostatní podíly			33 687	33 687
Poskytnuté půjčky	0	0	1 519	1 519 605
Obchodní pohledávky			108 341	108 341
Půjčky a úvěry	0	0	163 298	163 298
Závazky z finančního leasingu			7 509	7 509
Celkem	0	0	5 360 563	5 360 563

Tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
k 31.12. 2021				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Nehmotný majetek			970 874	970 874
Investiční majetek	0	0	2 169 651	2 169 651
Podíly v ovládaných osobách	0	0	232 881	232 881
Ostatní podíly			32 212	32 212
Poskytnuté půjčky	0	0	1 372 412	1 372 412
Obchodní pohledávky			90 582	90 582
Půjčky a úvěry	0	0	205 016	205 016
Závazky z finančního leasingu			11 428	11 428
Celkem	0	0	5 085 056	5 085 056

Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období, není-li s ohledem na pozorovatelné chování odpovídajícího trhu shledán důvod k ocenění častějšímu.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,

odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů.

Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech je použita jedna či kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

Metody výnosové,

Metoda porovnání,

Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové,

Metoda účetní hodnoty,

Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

Krátkodobé pohledávky a závazky

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

V následující tabulce jsou uvedeny metody ocenění pro daná aktiva a závazky a nepozorovatelné vstupy, které jsou aplikovány v rámci daných metod ocenění.

V roce 2022 a 2021 neproběhly žádné přesuny mezi jednotlivými úrovněmi aktiv oceňovanými reálnou hodnotou.

V následující tabulce jsou uvedeny metody ocenění pro daná aktiva a závazky a nepozorovatelné vstupy, které jsou aplikovány v rámci daných metod ocenění.

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Investiční majetek	<p>Metoda (indexová) porovnávací Jedná se o multikriteriální metodu přímého porovnání. Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena porovnáním přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou. Tato metoda byla použita pro ocenění budov/staveb a pozemků.</p> <p>Výnosové ocenění (DCF) představuje hodnotu na základě současné hodnoty peněžních toků generovaných investičním majetkem. Ocenění investičního majetku zahrnuje očekávaný růst nájmu, míru obsazenosti, výpadky z nájmu a úlevy z nájmného či jiné pobídky. Očekávané peněžní toky jsou následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.</p>	<p>- Hodnota nemovitostí je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m<sup>2</sup>, přičemž ceny nemovitostí se odvíjí dle situace na reálném trhu a trhu souvisejících služeb.</p> <p>..</p> <p>- nájmné</p> <p>- Očekávaný růst tržního nájmného</p> <p>- Výpadky z nájmu</p> <p>- Míra obsazenosti</p> <p>- Úlevy z nájmného</p> <p>- Diskontní míra</p>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <p>- Cena za m<sup>2</sup> bude obecně vyšší</p> <p>- Nájemné bude vyšší</p> <p>- Očekávaný růst nájmného bude vyšší</p> <p>- Období výpadku z nájmu a úlevy z nájmného budou kratší</p> <p>- Míra obsazenosti bude vyšší</p> <p>- Diskontní míra bude nižší</p>
Podíly v ovládaných osobách	<p>Výnosové ocenění na základě současné hodnoty peněžních toků (DCF) generovaných podniky, ve kterých drží společnost podíly. Ocenění bere v úvahu finanční plány daných podniků zejména plánované tržby, náklady, zisk (EBITDA/EBIT), CAPEX a investice do pracovního kapitálu. Volné peněžní toky jsou diskontovány diskontní mírou na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu a terminální hodnota je stanovena na základě stanoveného terminálního růstu.</p> <p>Ocenění na základě tržního porovnání je stanoveno na základě tržních násobků dle obchodovaných společností. V případě, že je to relevantní jsou tyto násobky upravené o omezenou likviditu a velikost podniků (dle výše tržeb či EBITDA).</p>	<p>- Plánované peněžní toky</p> <p>- Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX)</p> <p>- Plánovaná výše investic do pracovního kapitálu</p> <p>- Diskontní míra</p> <p>- Terminální růst</p> <p>- Upravené tržní násobky</p>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <p>- Plánované peněžní toky budou vyšší</p> <p>- Diskontní míra bude nižší</p> <p>- Míra terminálního růstu bude vyšší</p> <p>- Upravené tržní násobky budou vyšší</p>
Akcie, podílové listy a ostatní podíly		<p>- Čistá hodnota aktiv na akcii</p> <p>- Čistá hodnota aktiv na podílový list</p>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <p>Čistá hodnota aktiv na akcii/podílový list bude vyšší</p>



Nehmotný majetek	<p>Metoda licenční analogie na základě odhadovaných tržeb a licenčního poplatku odhadnuty příjmy v jednotlivých letech (na přesně specifikované časové období). Očekávané peněžní toky byly následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.</p> <p>Hodnota Souboru ochranných známek je stanovena součtem diskontovaných cash flow za jednotlivé roky.</p>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diskontní míra</li> <li>- Příjmy z licenčních poplatků</li> </ul> <p>Diskontní míra bude nižší</p> <p>- příjmy z licenčních poplatků budou vyšší</p>
Poskytnuté půjčky	<p>Reálná hodnota je stanovena na základě diskontovaných plateb tržní úrokovou mírou stanovenou dle kreditního ratingu a bonity dlužníka.</p>	<p>- Kreditní rating společnosti a z něho vyplývající úroková míra</p> <p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě lepšího kreditního ratingu společnosti.</p>
Přijaté půjčky	<p>Reálná hodnota je stanovena na základě diskontovaných plateb tržní úrokovou mírou se zohledněním rizika neplnění</p>	<p>- Riziko neplnění (nemusí být omezeno na vlastní úvěrové riziko účetní jednotky)</p> <p>Odhadovaná reálná hodnota by byla nižší v případě vyššího rizika neplnění</p>

### 35. Následné události

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Praze dne 28.4.2023



LUCROS SICAV a.s.

předseda představenstva

Ing. Jaroslava Valová

## Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části Fondu

### 1. Finanční výkazy neinvestiční části Fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2022

Aktiva

Tis. Kč	2022	2021
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	4 615 561	4 292 649
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	4 615 571	4 292 659

\*) Pohledávka vůči investiční části fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2022: 4 615 561 tis. Kč). Vztahuje se k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část fondu, části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. Neovlivňují celkovou bilanční sumu.

Bez těchto vnitropodnikových položek by stav aktiv neinvestiční části činil ke konci roku 2021 a 2022 10 tis. Kč.

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	2022	2021
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	3 877 466	3 554 554
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 615 571	4 292 659

Pokud by byla vnitropodniková půjčka investiční části (viz. Komentář k Aktivům neinvestiční části), vykázána v pasivech (mínusem-značící pohledávku, tzn. na stejném řádku jako v investiční části, kde je tato půjčka závazkem), činily by celková Pasiva neinvestiční části k 31.12.2022 10 tis. Kč (4 615 571 tis. Kč Vlastní kapitál – 4 615 561 tis. Kč dlouhodobá půjčky a úvěry).

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2022

Tis. Kč	2022	2021
Správní náklady	0	0
Čistý provozní výsledek hospodaření	0	0
Osobní náklady	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
Provozní výsledek hospodaření	0	0
Finanční výnosy	322 912	446 223
Finanční výsledek hospodaření	322 912	446 223
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	322 912	446 223
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	322 912	446 223
Celkový úplný výsledek hospodaření	322 912	446 223

## 2. Finanční výkazy investiční části Fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2022

### Aktiva

Tis. Kč	2022	2021
Dlouhodobá aktiva	4 561 184	4 146 291
Nehmotný majetek	907 439	970 874
Investiční majetek	2 315 181	2 169 651
Majetkové účasti	305 503	232 881
Ostatní podíly	33 687	32 212
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	999 374	740 673
Krátkodobá aktiva	919 274	952 489
Krátkodobé poskytnuté půjčky	520 231	631 739
Daňové pohledávky	1 975	2 205
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	111 658	91 078
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	285 410	227 467
Aktiva celkem	5 480 458	5 098 780

### Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	2022	2021
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	4 739 426	4 457 669
Odložený daňový závazek	103 432	103 134
Dlouhodobé závazky z leasingu	3 472	7 509
Dlouhodobé závazky	4 846 330	4 568 312
Krátkodobé půjčky a úvěry	39 433	39 996
Daňové závazky	3 034	3 256
Krátkodobé závazky z leasingu	4 037	3 919
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	74 783	6 335
Krátkodobé závazky	121 287	53 506
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	512 841	476 962
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 480 458	5 098 780

## Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2022

Tis. Kč	2022	2021
Výnosy z investičního majetku	191 549	198 541
Výnosy z nehmotného majetku	39 592	240 548
Výnosy z poskytnutých půjček a vkladů	106 650	87 055
Výnosy z podílů	58 426	36 451
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	-7 015	-4 868
Správní náklady	-12 759	-9 789
Čistý provozní výsledek hospodaření	376 443	547 938
Osobní náklady	-1 469	-1 405
Ostatní provozní výnosy	0	99
Ostatní provozní náklady	-5 322	-4 837
Provozní výsledek hospodaření	369 652	541 795
Finanční výnosy	11 413	3 595
Finanční náklady	-330 198	-454 265
Finanční výsledek hospodaření	-318 785	-451 070
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	50 867	90 725
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-14 690	-11 795
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-298	-29 142
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	35 879	49 788
Ostatní úplný výsledek hospodaření		
Celkový úplný výsledek hospodaření	35 879	49 788

OPIS

OPIS

## Zpráva nezávislého auditora

o auditu **účetní závěrky** k 31.12.2022 společnosti  
LUCROS SICAV a.s.

---

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům a představenstvu společnosti LUCROS SICAV a.s., se sídlem  
Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, IČO 285 07 428

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti LUCROS SICAV a.s. (dále také „Společnost“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2022, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti LUCROS SICAV a.s. k 31.12.2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Nařízením Evropského parlamentu a Rady EU č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (dále také „ISA“), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy, nehmotného majetku a zápůjček.

#### Aktiva nemovité povahy a nehmotný majetek

Společnost k 31.12.2022 vykazala v neprovozním dlouhodobém hmotném majetku nemovitosti a v nehmotném majetku licence, které k rozvahovému dni činí 59% hodnoty celkových aktiv

Společnost vlastní dlouhodobý hmotný majetek držných nebo pořízených za účelem dosahování výnosu z nájmu a nehmotný majetek pořízený za účelem dosahování výnosu z nehmotného majetku, který se oceňuje reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku a nehmotného majetku vychází společnost z posudku znalce. Nami provedené auditní postupy zahrnovali zejména vyhodnocení předpokladů a metodiku používanou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku a její vhodnost. Dále byly provedeny testy věcné správnosti pro ověření existence, vlastnictví, zástavního práva.

#### Zápůjčky

Společnost k 31.12.2022 vykazala poskytnuté zápůjčky, které k rozvahovému dni činí 18 % hodnoty celkových aktiv.

Při stanovení reálné hodnoty podílů vychází společnost z posudku znalce. Nami provedené auditní postupy zahrnovali zejména vyhodnocení předpokladů a metodiku používanou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku a podílů a její vhodnost. Dále byly provedeny testy věcné správnosti pro ověření existence a vlastnictví.

#### Výnosy z nájmních smluv, licenčních poplatků a zápůjček

Správnost a úplnost vykázaných výnosů z nájmních smluv, licenčních poplatků a zápůjček byly pro audit Společnosti klíčovou oblastí. Nami provedené auditní postupy zahrnovali zejména analytické testy věcné správnosti významných výnosových účtů, včetně analytických postupů zahrnujících porovnání vykázaných výnosů s dalšími finančními a nefinančními informacemi. Výnosy z pronájmu nemovitostí tvoří 37 %, z licenčních poplatků 23 % a z poskytnutých zápůjček 24% výnosů společnosti.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku, nehmotném majetku, výnosů z nájmních smluv a výnosů z nehmotného majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v bodu 6, 7, 18 a 19 přílohy, informace o zápůjčkách a souvisejících výnosech jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu o úplném výsledku hospodaření a v bodu 8 a 22 přílohy.

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

**Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.**



Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatku a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v jejím trvání, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se tohoto trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus.

Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika **významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky** způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést **auditorské postupy** reagující na tato rizika a získat **dostatečné a vhodné důkazní informace**, abychom na jejich základě mohli vyjádřit **výrok**. Riziko, že neodhalíme **významnou (materiální) nesprávnost**, k níž došlo v důsledku podvodu, je **větší než** riziko neodhalení **významné (materiální) nesprávnosti** způsobené chybou, protože **součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol**.
- Seznámit se s **vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu**, abychom mohli navrhnout **auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti**, nikoli abychom mohli vyjádřit **názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému**.
- Posoudit **vhodnost použitých účetních pravidel**, **přiměřenost provedených účetních odhadů** a **informace, které v této souvislosti Představenstvo Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky**.
- Posoudit **vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem** a **to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v jejím nepřetržitém trvání**. Jestliže dojdeme k závěru, že **taková významná (materiální) nejistota existuje**, je naší povinností upozornit v **naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky**, a pokud tyto informace nejsou **dostatečné**, vyjádřit **modifikovaný výrok**. **Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v jejím nepřetržitém trvání vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy**. **Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat**.
- Vyhodnotit **celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy**, a dále to, zda **účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení**.

**Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.**

**Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních. Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.**

## Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 30.06.2022 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 28.04.2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

### Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme ověření, poskytující přiměřenou jistotu souladu účetní závěrky obsažené ve Výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv (dále také „nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědno představenstvo Společnosti a nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve Výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda-li účetní závěrka obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Toto ověření poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále také „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy ve Výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

### Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31.12.2022 obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Hradci Králové dne 28.04.2023

Kreston Audit FIN, s.r.o.

Horova 1767/26, 500 02 Hradec Králové  
Ev. č. opr. KA ČR 011  
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar  
Ev. č. opr. KA ČR 1277



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku
- Přílohy účetní závěrky
- Výkazu o změnách vlastního kapitálu
- Výkazu o peněžních tocích



OPIS