



Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

LUCROS SICAV a.s.





OBSAH

Čestné prohlášení	4
Informace pro akcionáře	5
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí	20
Profil Fondu	34
Zpráva o vztazích	52
Individuální účetní závěrka za rok 2019	57
Příloha účetní závěrky	66
Zpráva auditora	114



Pro účely výroční 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. 2019 do 31. 12. 2019
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely výroční 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



Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Praze dne 15. 4. 2020



LUCORS 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. ČÁST

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 akcií jeden hlas.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni 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 dnů 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 stanovy 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

Představenstvo

Předseda představenstva:	Ing. Jaroslava Valová vzdělání: vysokoškolské	(od 13. 7. 2018)
Člen představenstva:	Ing. Jana Valová vzdělání: vysokoškolské	(od 13. 7. 2018)
Člen představenstva:	Bc. Tomáš Vala vzdělání: vysokoškolské	(od 13. 7. 2018)

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, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. 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 Fondu 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 stanovы 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.

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.

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.

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 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 2. 7. 2014)
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 rozhodující 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, požádá-li 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)

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: Ing. Michal Bečvář (od 1. 2. 2016)

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manažer. Dříve také působil ve společnosti Raiffeisenbank, a. s.

Člen výboru pro audit: Ing. Petr Janoušek (od 1. 1. 2018)

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 řídícímu 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 jejích 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:	36 865 770	
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 (konatelé)	
Způsob jednání	Jménem společnosti jedná jednatel (konatel) samostatně.	

VABOLA s.r.o.

Sídlo:	Skorkovského 1310, 19800 Praha 9 – Kyje	
IČO:	28996178	
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: 28996640

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.

Rezidence Hlubětín s.r.o.

Sídlo: Korunní 810/104, 10100 Praha – Vinohrady

IČO: 24258059

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv: 50 %

Statutární orgán Ing. Miroslav Šebesta (od 14. 4. 2018)

Funkce jednatel

Způsob jednání Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

Válva Holding 2 SE

Sídlo: Skorkovská 1310, Kyje, 198 00 Praha 9

IČO: 24238732

Velikost majetkové účasti



a hlasovacích práv:	100 %	
Statutární orgán	Ing. Jana Valová	(od 10. 12. 2019)
Funkce	člen představenstva	
Způsob jednání	Jménem společnosti jedná člen představenstva samostatně.	
	Bc. Tomáš Vala	(od 10. 12. 2019)
Funkce	člen představenstva	
Způsob jednání	Jménem společnosti jedná člen představenstva samostatně.	
	Ing. Vítězslav Vala	(od 10. 12. 2019)
Funkce	člen představenstva	
Způsob jednání	Jménem společnosti jedná člen představenstva samostatně.	

Dům Čertovka s.r.o.

Sídlo:	Skorkovská 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. Jana Valová	(od 31. 10. 2016)
	Bc. Tomáš Vala	(od 31. 10. 2016)
Funkce	jednatelé	
Způsob jednání	Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.	

Rezidence Smetláčková 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 ve všech věcech samostatně

2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU KRIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Fond na základě ust. § 19a Zákona o účetnictví použil 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.

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, 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 jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu.

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

2. ČÁST

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)

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 SLOSÍKO 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 ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

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. Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

Statutární orgán

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

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Zároveň člen statutárního orgánu neinkasoval peněžitá ani nepeněžitá plnění od osob ovládaných Fondem.

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

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Zároveň člen statutárního orgánu neinkasoval peněžitá ani nepeněžitá plnění od osob ovládaných Fondem.

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

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Zároveň člen statutárního orgánu neinkasoval peněžitá ani nepeněžitá plnění od osob ovládaných Fondem.

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady: Vítězslav Vala (od 2. 7. 2014)

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný. Zároveň člen kontrolního orgánu neinkasoval peněžitá ani nepeněžitá plnění od osob ovládaných Fondem.

6. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

6.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

6.2. DOZORČÍ ORGÁN

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

6.3. OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Fond nevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.



ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Členové statutárního orgánu drželi celkem 49 770 ks zakladatelských akcií a 7 493 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 nedoručí výše jmenované cenné papíry ani nepřímou, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

a) 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 71.100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie Fondu 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.

b) investiční akcie - Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na čistých aktivech 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.

8. 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 zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

9. 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.

10. 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.



3. ČÁST

11. VLASTNÍ KAPITÁL FONDU A JEHO DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Fond

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 71.100 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b) Druh: **Investiční akcie**

ISIN: **CZ0008042009**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 7.900 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Dceřiné společnosti:

SLOSIKO s.r.o.	základní kapitál: 5 000 EUR, vlastní kapitál: 881 tis. EUR (22 377 tis. Kč)
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
Rezidence Hloubětín s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč, vlastní kapitál: -6 061 tis. Kč
Valova Holding 2 SE	základní kapitál: 120 000 EUR, vlastní kapitál: 2 973 tis. Kč
Dům Čertovka s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč, vlastní kapitál: -3 038 tis. Kč
Rezidence Smotlachova s.r.o.	základní kapitál: 100 000 Kč, vlastní kapitál: 650 tis. Kč



12. 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 vlastníci zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly 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.

13. 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
Ing. Jana Valová	10,00	10,00
Bc. Tomáš Vala	30,00	30,00
Ing. Vítězslav Vala	30,00	30,00

14. 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 zakladatelským 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.

15. 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 případech, kdy valná hromada hlasuje o:

- a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- b) změně druhu nebo formy investičních akcií;
- c) 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.

16. 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.

17. 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 nebo na návrh dozorčí rady, pokud valnou hromadu svolává dozorčí rada a navrhuje potřebná opatření.

18. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

19. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU

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

20. 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.



21. 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.



Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu 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. 2019 do 31. 12. 2019

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.

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

1.1.1. 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.

1.1.2. Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech, které zejména vlastní:

- a) nemovité věci (tzv. „**nemovitostní společnost**“);
- b) akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na nemovitostních společnostech;
- c) 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:

- a) 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;
- b) převzetí jmění společnosti, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto 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.

1.1.3. 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, svítidla, vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika nebo strojní zařízení, které tvoří s nemovitostí logický celek apod.

1.1.4. Práva k nehmotným statkům, tj. zejm.:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Užité vzory – se považuje technické řešení, které je nové, přesahuje rámec pouhé odborné dovednosti a je průmyslově využitelné.



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

- 1.1.5. 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.
- 1.1.6. Vklady v bankách nebo zahraničních bankách.
- 1.1.7. 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).
- 1.1.8. 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 Fondu bude při této přeměně jednat na svůj účet.
- 1.1.9. 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.
- 1.1.10. 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.

1.2. 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.

1.2.1. 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.

1.2.2. Pohledávky za nemovitostními společnostmi

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



1.2.3. Pohledávky související s nemovitostmi

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

1.2.4. Nemovitosti

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

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

1.2.5. Příslušenství nemovitostí

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.

1.2.6. 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 účasti na jedné nemovitostní společnosti maximálně 50 % hodnoty majetku Fondu.

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

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

1.2.8. 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.

1.3. *Benchmark & index*

Fond nezamýšlí sledovat jakýkoli index či benchmark.

Fond nekopíruje žádný index.

1.4. *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.

1.5. *Zajištění & záruky investice*

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

1.6. *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.

1.7. 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 ovládnutí 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 ovládací 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. 1.12 Statutu.

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. Podrobná pravidla pro nakládání s investičním majetkem Fondu

Fond činí při obhospodařování investičního majetku Fondu zejména následující kroky:

- 1.10.1.* pořízování aktiv do investičního majetku Fondu dle odst. 1.1 Statutu (ať již koupí nebo výstavbou); v případě financování pořízení těchto aktiv s využitím zápůjček a úvěrů postupuje obhospodařovatel v souladu s odst. 1.7 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;
- 1.10.2.* prodej a pronájem aktiv dle odst. 1.2 Statutu.;
- 1.10.3.* rozdělování budov na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;
- 1.10.4.* prodej a pronájem jednotek vzniklých podle odst. 1.11.3. Statutu;
- 1.10.5.* pořízování 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;
- 1.10.6.* pořízování nemovitostí do investičního majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu;
- 1.10.7.* v souvislosti s činnostmi podle odst. 1.11.4. a 1.11.6. 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.

1.11. 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.

1.12. 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.

1.13. 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 pořízovány 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.

1.14. Využití pákového efektu a poskytnutí finančního nástroje z investičního majetku Fondu

Fond využívá při provádění investic pákový efekt v souladu s odst. 1.7. 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:

- a) investiční strategii Fondu,
- b) 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,
- c) riziko koncentrace vůči jedné smluvní straně,
- d) míru zajištění při využívání pákového efektu,
- e) poměr majetku a dluhů tohoto fondu a
- f) charakter, rozsah a složitost svých činností.

1.15. 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. 1.15. Statutu, a umožňuje-li to Statut, zajišťovacích derivátů v souvislosti s přijetím úvěru nebo zápůjčky dle ustanovení odst. 1.7. Statutu, vypočítává celkovou expozici Fondu standardní závazkovou metodou, přičemž limit celkové expozice Fondu je stanoven jako dvacetinásobek hodnoty čistých aktiv přiřaditelných investorům Fondu.

Fond i v roce 2019 pokračoval v naplňování své investiční strategie, která se v souladu se statutem zaměřuje na investování do aktiv nemovité povahy. Nemovitostní aktiva, do kterých v roce 2019 Fond převážně investoval, mají podobu komerčních objektů (, skladová hala v Praze na Černém Mostě, skladová hala v Čimelicích, technické zhodnocení skladu a prodejny v Ostravě, technické zhodnocení bytového domu s komerčními prostory v Praze Vinohradech, technické zhodnocení bývalé administrativní budovy v Čimelicích) a jsou určena pro následný nájem dalším subjektům.

Kromě přímých investic do nemovitostí jejich nákupem či zhodnocováním se Fond na trhu nemovitostí angažuje účastmi v nemovitostních společnostech. Prostřednictvím slovenské společnosti SLOSIKO s.r.o. pokračuje rozšiřování držných komerčních objektů na území Slovenské republiky. Byla dokončena výstavba nového komerčního objektu v Prešově, který kromě prodejních prostor zahrnuje i rozsáhlé skladové prostory a administrativní zázemí. V roce 2019 se společnost investičně zaměřila také na přípravu výstavby nových komerčních prostor v Bratislavě, části Bory a dále i na přípravu projektu retailových prostor v Košicích. Portfolio společností, ve kterých Fond disponuje obchodním podílem, se v roce 2019 nezměnilo.



I v případě poskytnutých půjček platí, že jejich převážná část se dále využívá k financování projektů spojených s nemovitostními projekty. Počet subjektů, kterým Fond poskytl půjčku, se rozšířil o čtyři. Objem poskytnutých prostředků se zvýšil o 3,3 %.

Jak z výše uvedeného vyplývá, soustředí Fond svou aktivitu na nemovitostním trhu. Nejvýznamnější činností fondu z hlediska výnosů zůstaly v roce 2019 výnosy z nájmu nemovitostí, kdy tyto představují 45,7 % z celkových ročních výnosů Fondu. Výnosy z úroků půjček poskytnutých převážně pro financování nemovitostních projektů, se na celkových výnosech fondu podílejí z 18,3 %.

Významnou činností Fondu zůstává pronájem vlastněných ochranných známek, z jejichž nájmu plyne Fondu 30,7 % z celkových výnosů Fondu roku 2019.

Fond se v roce 2019 nezabýval žádnou novou aktivitou, která by se v jeho činnosti neobjevila již v předešlých obdobích.

2. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

Nejvýznamnější položku hmotných aktiv Fondu představují nemovitosti (45,4 % z hodnoty celkových aktiv, 1 959 828 tis. Kč, meziroční nárůst 3,4 %). 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 pohyby na nemovitostních aktivech zaznamenané v roce 2019:

Navýšení hodnoty nemovitého majetku v katastrálním území Kyje, kde byly zmodernizovány obchodní prostory a rozšířeno skladovací zázemí. Meziroční navýšení reálné hodnoty nemovitostí v tomto katastrálním území nastalo o 74 937 tis. Kč.

Zhodnocení budovy v ulici Francouzská na pražských Vinohradech o 58 937 tis. Kč. Jedná se o zrekonstruovaný novorenesanční dům se 7 byty, 2 mezonetovými apartmány a 2 komerčními prostory.

Modernizace retailových prostor v Ostravě, katastrální území Zábřeh nad Odrou. Došlo k rozšíření skladovacích prostor i zhodnocení prodejního zázemí celkem o 28 567 tis. Kč.

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 společnostem.

V Účetním období byly dokončeny investice do komerčních prostor v Praze (katastrálním území Kyje) a Ostravě (katastrální území Zábřeh nad Odrou).

Dále pokračovaly investiční práce na dokončení rekonstrukce domu na pražských Vinohradech.

Investice do nemovitého majetku se v Účetním období pohybovaly ve výši 48 562 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 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 30 963 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu investičního majetku, výnosy z nehmotného majetku z titulu ochranných známek a finančními náklady v podobě úroků. Významným faktorem, který ovlivňoval hospodaření Investiční části Fondu v Účetním období, byla situace na trhu s nemovitostmi, kdy ani v roce 2019 nedocházelo ke změně trendu minulých let – pokračoval růst cen nemovitostí i růst cen pronájmů, protože většina aktiv Fondu představuje nemovitostní aktiva, ovlivňuje tato skutečnost příznivě hospodaření Fondu.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným ziskem ve výši 278 641 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen vnitropodnikovými úroky.

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2019 ziskem ve výši 330 930 tis. Kč před zdaněním. Významnou částí výnosů byly výnosy z investičního majetku ve výši 166 822 tis. Kč, kdy byl zisk realizován především z nájmu nemovitostí a zčásti zhodnocením drženého majetku. Meziročně tyto výnosy poklesly o 12 376 tis. Kč. Sice došlo k navýšení nájmu (nájem nových objektů dokončených v roce 2018, případně navýšené nájemné zhodnocených nemovitostí) a k růstu reálné hodnoty držených nemovitostí, ale oproti roku 2018 nebyl v roce 2019 realizován žádný prodej nemovitostí (v roce 2018 byl prodán pozemek v katastrálním území Kyje za 12 900 tis. Kč). Výnosy z nehmotného majetku ve výši 112 093 tis. Kč plynuly z držby ochranných známek (její zhodnocení a pronájem) a oproti minulému roku poklesly o 67 087 tis. Kč. Navýšení reálné hodnoty ochranných známek bylo totiž v roce 2019 zaznamenáno v násobně nižší míře v porovnání s rokem 2019. Výnosy z nájmu ochranných známek zůstaly meziročně srovnatelné. Významnou položku v hospodaření Fondu představovaly rovněž výnosy z poskytnutých půjček ve výši 64 836 tis. Kč. Oproti roku 2018 došlo k poklesu výnosů z půjček o 37 118 tis. Kč. Na tomto poklesu má podíl výnos z předčasného splacení půjčky od subjektu DIFESA a.s. ve výši 20 300 tis. Kč, který v roce 2018 významně ovlivnil tuto složku výnosů.

Náklady Fondu se pohybovaly v intencích roku 2018 s výjimkou finančních nákladů, které vzrostly o 17 651 tis. Kč především vlivem změny reálné hodnoty přijatých půjček. Na hospodaření Fondu neměla vliv žádná další významná změna.



Zdrojem financování byl pro Fond v roce 2019 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 39 996 tis. Kč. Zdrojem cizího financování jsou i půjčky od ovládajících osob, které meziročně poklesly o 419 887 tis. Kč. Dalším zdrojem jsou prostředky investičních akcionářů.

3.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Hodnota portfolia Fondu meziročně poklesla o 3,35 % (tj. o 149 648 tis. Kč). Pokles aktiv byl zejména v peněžních prostředcích, u dlouhodobých poskytnutých půjček a pohledávek z obchodních vztahů.

Portfolio Fondu je financováno z 87,08 % dlouhodobými půjčkami a úvěry, z 9,03 % čistými aktivy připadající k investičním akciím a z 1,63 % krátkodobými závazky.

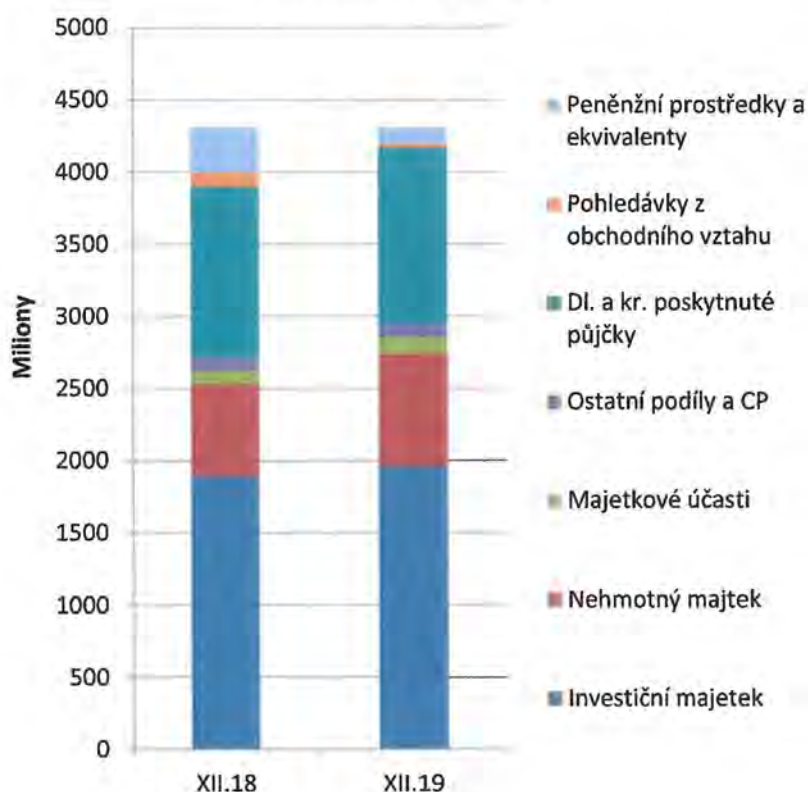
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2019 aktiva v celkové výši 4 314 386 tis. Kč, což představovalo pokles oproti minulému účetnímu období o 149 648 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben především poklesem stavu dlouhodobých poskytnutých půjček o 42 841 tis. Kč a pohledávek z obchodních vztahů o 64 912 tis. Kč. Aktiva byla ze 45,43 % tvořena investičním majetkem v hodnotě 1 959 828 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, Zábřeh nad Odrou, Růžodol I., Oldřichovice u Třince, Teplice, Ústí nad Labem, Jenišov, Karlín, Otvice, Hloubětín, Vínohrad a České Vrbné. Aktiva byla dále tvořena z 21,11 % dlouhodobými poskytnutými půjčkami ve výši 910 672 tis. Kč, z 18,17 % nehmotným majetkem ve výši 784 076 tis. Kč, ze 7,29 % krátkodobými poskytnutými půjčkami ve výši 314 651 tis. Kč, z 2,67 % peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 115 054 tis. Kč, z 2,51 %, majetkovými účastmi ve výši 108 250 tis. Kč, z 2,06 % ostatními podíly a cennými papíry ve výši 88 681 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 30 557 tis. Kč a daňovými pohledávkami ve výši 2 617 tis. Kč

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



Struktura aktiv

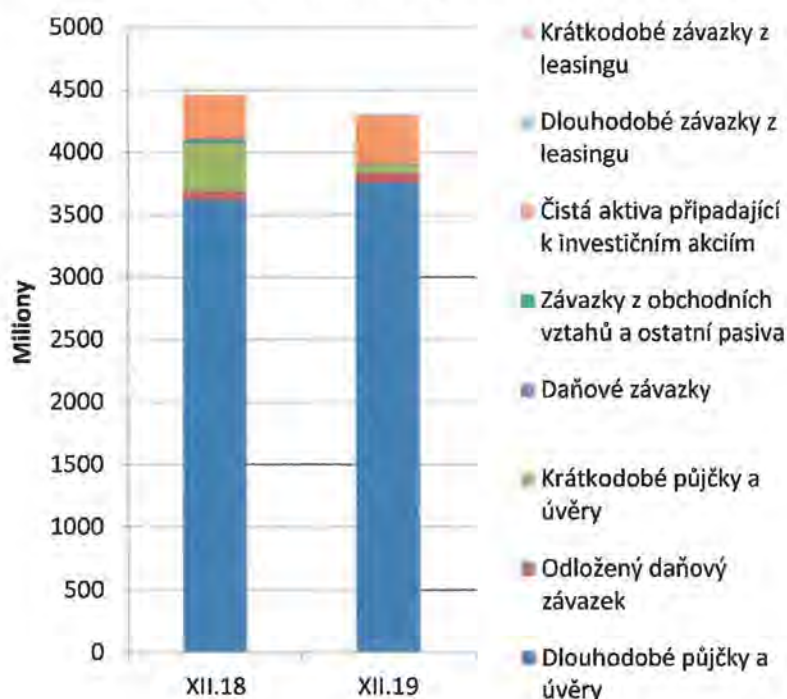


PASIVA

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2019 byla ve výši 4 314 386 tis. Kč, což představovalo pokles oproti minulému účetnímu období o 149 648 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben především poklesem stavu krátkodobých půjček a úvěrů o 321 054 tis. Kč, krátkodobých závazků z obchodních vztahů o 22 403 tis. Kč a zároveň ovlivněn především růstem čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 30 963 tis. Kč a dlouhodobých půjček a úvěrů o 139 812 tis. Kč. Pasiva byla tvořena z 87,08 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 3 757 151 tis. Kč, z 9,03 % čistými aktivy připadajících k investičním akciím ve výši 389 798 tis. Kč, z 1,90 % odloženým daňovým závazkem ve výši 82 059 tis. Kč, z 1,33 % krátkodobými půjčkami a úvěry ve výši 57 440 tis. Kč, dlouhodobými závazky z leasingu ve výši 14 919 tis. Kč, krátkodobými závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 6 121 tis. Kč, krátkodobými závazky z leasingu ve výši 3 617 tis. Kč a daňovými závazky ve výši 3 281 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

Struktura pasiv



CASHFLOW

Čisté snížení peněžních prostředků k 31. 12. 2019 bylo ve výši -202 228 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -27 663 tis. Kč, což představovalo změnu o 66 733 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 -36 631 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný (- použitý) z provozní činnosti byl ve sledovaném období ve výši -56 597 tis. Kč, v roce 2018 byl ve výši 97 756 tis. Kč, což představuje pokles o -154 353 tis. Kč, který byl způsoben především změnou krátkodobých finančních závazků ve výši -321 540 tis. Kč (především snížení stavu krátkodobých půjček a úvěrů), snížením změny stavu majetkových účastí ve výši 87 682 tis. Kč na hodnotu 3 903 tis. Kč, zahrnující změnu položek podílů v majetkových účastech a ostatní podíly a změnou stavu investičního majetku ve výši -35 596 tis. Kč. Peněžní tok byl dále ovlivněn změnou stavu ostatních aktiv ve výši 64 256 tis. Kč, zahrnující změnu položek daňových pohledávek a pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv, dále pak zaplacenou daní ze zisku ve výši -13 763 tis. Kč, změnou stavu ostatních závazků ve výši -16 732 tis. Kč, zahrnující změnu položek daňových závazků a závazků z obchodních vztahů a ostatních pasiv a změnou stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček ve výši 10 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti za účetní období poklesl oproti minulému účetnímu období o 294 937 tis. Kč na hodnotu -145 631 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota 149 306 tis. Kč. K tomuto poklesu došlo z důvodu změny stavu dlouhodobých finančních závazků (dlouhodobých půjček a úvěrů). Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období poklesly oproti minulému účetnímu období o -202 228 tis. Kč, což představovalo právě čisté snížení peněz a peněžních ekvivalentů.

3.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 3 508 184 tis. Kč a jsou tvořena pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 3 508 174 tis. Kč 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 2019: 3.508.174 tis. Kč) se vztahuje 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 2018 a 2019 10 tis. Kč

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 3 508 184 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 (28,40 % celkových aktiv, 1 225 323 tis. Kč, meziroční nárůst 3,28 %). Většina půjček je poskytnuta společností, ve kterých má Fond účast (73 % 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. Z půjček nově poskytnutých v roce 2019 je nejvýznamnější půjčka právnické osobě ve výši 60 000 tis. Kč, která je dlouhodobá a krátkodobá půjčka právnické osobě ve výši 50 000 tis. Kč. Ostatní nově poskytnuté půjčky jsou krátkodobé. Zároveň byly v roce 2019 zcela splaceny některé půjčky poskytnuté Fondem v přechozích letech ve výši 287 000 tis. Kč.

Hodnota majetkových účastí představovala 2,51 % z hodnoty celkových aktiv Fondu (108 250 tis. Kč, meziroční nárůst o 21,81 %). V portfoliu převažují účasti v nemovitostních společnostech. Meziroční nárůst byl způsoben nárůstem reálné hodnoty u účastí SLOSIKO s.r.o. a Dům Čertovka s.r.o.

Z finančních aktiv tvořily 2,06 % také držené cenné papíry (88 681 tis. Kč, meziroční pokles o 3,18 %). Představují je především podílové listy a investiční akcie subjektů, které se věnují investicím na nemovitostním trhu. Meziroční pokles je zapříčiněn prodejem CP držených ve fondu Nova Money Market, ostatní držené CP se meziročně zhodnotily a nové v portfoliu během roku 2018 nepřibyly.

Nehmotná aktiva Fondu představoval soubor ochranných známek, který svou hodnotou 784 076 tis. Kč představoval 18,17 % z celkové hodnoty aktiv Fondu. Meziročně vzrostla hodnota nehmotného majetku o 1,1 %.

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 2019 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF, ke změnám však dojde s účinností k 1. 1. 2021 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 budou týkat řídicích a kontrolních orgánů u monistických společností a dále bude 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 neneviduje 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

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat o dokončení rekonstrukcí a technických zhodnocení držených nemovitostí. Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí převážně v oblasti nákupu či financování nemovitostí pro třetí osoby.

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus SARS-CoV-2). V prvních měsících roku 2020 se virus postupně rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo. Směnný kurz české koruny oslabil, hodnota akcií na trzích klesla a ceny komodit zaznamenávají významné fluktuace. Protože se situace neustále vyvíjí, vedení Fondu není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Fond. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty, zahrne Fond do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.

V Praze dne 15. 4. 2020



LUCROS SICAV a.s.

Ing. Jaroslava Valová, předseda představenstva



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: 19800

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/povinne-informace/lucros

Zapísovaný základní kapitál:

Zapísovaný základní kapitál: 711 000 000,- Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k neinvestiční části majetku Fondu:

71 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě

(zakladatelské akcie)

Akcie k investiční části majetku Fondu:

7 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

(investiční akcie)



Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 3 508 184 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 389 798 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

Jaroslava Valová

výše podílu na investiční části Fondu:	94,59 %
účast na kapitálu investiční části Fondu:	94,59 %
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

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



Tomáš Váňa

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 Váňa

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. 2019 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 jednájí 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.



Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

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

Od 31. 3. 2016 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond. Fond jako obhospodařovatel neposkytnul v Účetním období žádné úplaty svým pracovníkům ani vedoucím osobám.

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. 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 1 959 828 tis. Kč (pořizovací cena: 1 364 491 tis. Kč), dlouhodobými a krátkodobými půjčkami v souhrnné výši 1 225 323 tis. Kč, nehmotným majetkem ve výši 784 076 tis. Kč (pořizovací cena 638 096 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 115 054 tis. Kč, podíly v ovládaných osobách v reálné hodnotě ve výši 108 250 tis. Kč (pořizovací cena: 74 779 tis. Kč) a ostatními podíly a cennými papíry ve výši 88 681 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 34 214 tis. Kč



Katastrální území	LV	parcela	výměra	Druh pozemku	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Třebonice	558	321/141	2932	Stavba na parcele, obchod	126 848
Čimelice	1184				485 234
		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	
		396/6	2908	orná půda	
		396/7	7502	orná půda	
		396/8	1813	orná půda	
		396/9	1227	orná půda	
		396/10	3055	orná půda	
		396/11	537	orná půda	
		396/12	344	orná půda	
		396/13	1195	orná půda	
		396/15	664	orná půda	
		396/16	633	ostatní plocha - jiná plocha	
		396/18	1395	ostatní plocha - jiná plocha	
		396/20	888	orná půda	
		405/2	902	orná půda	
		419/2	716	orná půda	
		424/2	555	orná půda	



	434	6695	orná půda
	439/2	849	vodní plocha - vodní nádrž umělá
Opatovice nad Labem	689		63 773
	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		87 622
	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
Kyje	2797		535 973
	2588/1	19319	ostatní plocha - jiná plocha
	2588/8	28	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
	2589/1	41925	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	429	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

43 354

Jesenice u Prahy 1998

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	
Zábřeh nad Odrou	1258			82 534
	6472	1237	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
	728/14	263	ostatní plocha - jiná plocha	
	728/30	606	ostatní plocha - jiná plocha	
	728/36	141	ostatní plocha - jiná plocha	
	728/37	1141	ostatní plocha - ostatní komunikace	
	732/11	2646	ostatní plocha - jiná plocha	
	732/13	360	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	
Růžodol I.	1726			81 515
	1332/66	1610	ostatní plocha - jiná plocha	
	1332/74	984	ostatní plocha - zeleň	
	1332/82	1681	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
Vinohrady	13302			82 785
	1571	344	zastavěná plocha a nádvoří	
České Vrbné	487			111 737
	166/12	3255	orná půda	
	166/88	2051	zastavěná plocha a nádvoří	
	166/146	54	Ostatní plocha - ostatní komunikace	



Dlouhodobé a krátkodobé půjčky:

Dlužník	Datum splatnosti	Reálná hodnota půjčky (v tis. Kč)
SLOSIKO	31.12.2023	79 363
SLOSIKO	31.12.2023	164 222
SLOSIKO	31.12.2031	82 156
Crestyl Holding limited	30.06.2020	68 000
Dům Čertovka	31.12.2021	117 000
Rezidence Vinohradská	3.1.2021	108 000
Rezidence Smotlachova	30.9.2021	64 901
Prima Energy	16.4.2033	153 316
Saunia	31.5.2020	50 510
JRD Luka, s.r.o.	31.7.2023	51 448
TRAXIAL – gama, s.r.o.	31.3.2020	50 314

Nehmotný majetek:

Název	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Ochranné známky	784 076

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	98 202

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkami z vnitropodnikových vztahů (pohledávky za investičním střediskem, viz bod 3. 1. Hospodaření Fondu, Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí) a ostatními aktivy ve výši 3 508 174 tis. Kč.

Pohledávka vůči investiční části Fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2019: 3.508.174 tis. Kč). Vztahuje se k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část Fondu, části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. neovlivňují celkovou bilanční sumu.

Bez těchto vnitropodnikových položek by stav aktiv neinvestiční části činil ke konci roku 2018 a 2019 10 tis. Kč

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



10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

11. 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 celkem 5 zaměstnanců. Fond vykázal související mzdové náklady 662 tis Kč.

12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

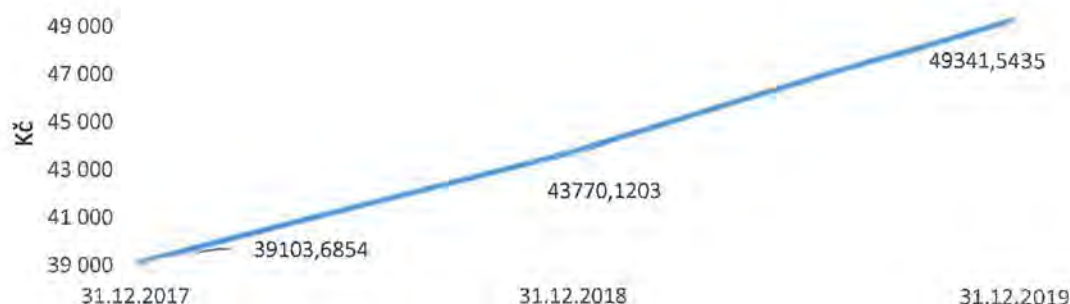
Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13. FONDOVÝ KAPITÁL/ČISTÁ AKTIVA FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	3 508 183 748	3 229 542 895	2 833 064 000
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):	49 341,5435	45 422,5442	39 846,1885
Čistá aktiva Investiční části Fondu (Kč):	389 798 173	358 835 022	314 781 083
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
Čistá aktiva Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	49 341,5409	45 422,1546	39 845,7010



Kurz zakladatelské akcie - neinvestiční středisko



Kurz investiční akcie - investiční středisko



K datu 1.6.2017 došlo k rozdělení fondového kapitálu Fondu na neinvestiční část (k této části jsou vydány zakladatelské akcie) a investiční část (k této části jsou vydány investiční akcie). Od tohoto dne Fond účtuje střediskově.

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 5. 7. 2019 byl statut změněn tak, že proběhla změna frekvence stanovování čisté hodnoty aktiv z 2x ročně na 1x ročně. Odstraněna byla také tabulka grafické výkonnosti Fondu s tím, že statut má statický charakter a jakýkoli graf se v čase stává neaktuálním. Proto byla ve statutu nově uvedena informace s odkazem na webové stránky AMISTA IS, kde je zajištěna aktuálnost výkonnosti.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období neovládal žádné vlastní akcie ani podíly.

16. ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Statutární orgán



Předseda představenstva Ing. Jaroslava Valová (od 10. 7. 2018)

Člen představenstva Ing. Iana Valová (od 5. 7. 2018)

Člen představenstva Bc. Tomáš Vala (od 5. 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.

Představenstvo je způsobilé se usnášet, je-li na jeho zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí rozhodnutí představenstva je potřeba, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů představenstva, přičemž každý člen představenstva má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy představenstva.

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rad Ing. Vítězslav Vala (od 5. 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 franšíz 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 nemovitostním společnostem, jednak nákupem podílu v těchto subjektech a jednak investováním do nemovitostí samostatně.



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 obezřetnosti při správě cizího majetku a péče řádného hospodáře
- kontrola výkaznictví a daňových povinností společnosti
- kontrola a monitoring právních a procesních úkonů činěných představenstvem
- analýza a posuzování vnitropodnikového výkaznictví společnosti 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 jednájí 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
TECTUS s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.6.2009 – 22.5.2014
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
TECTUS s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.6.2009 – 31.12.2015
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

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
TECTUS s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.6.2009 – 31.12.2015
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

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
Dům Žižkov a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018
Žižkov development a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018
Žižkov servisní s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.12.2018

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 vzneseno 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)

- Smlouva o postoupení pohledávky mezi LUCROS SICAV a.s. (postupitel), Jaroslava Valová, Tomáš Vala, Jana Valová a Vítězslav Vala ze dne 1.5.2019
- Dohoda o započtení pohledávek mezi LUCROS SICAV a.s., Jaroslava Valová, Tomáš Vala, Jana Valová a Vítězslav Vala ze dne 1.5.2019



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 FONDU

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 úroveň 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 svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Velikost podílu		Reálná hodnota v tis. Kč
			2019	2018	
SLOSIKO s.r.o.	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %	98.202
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 %	158
Rezidence Hloubětín s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	50 %	50 %	0



Valova Holding 2 SE (dříve SIKO GROUP SE)	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100 %	100 %	2.973
Dům Čertovka s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	6.646
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75 %	75 %	75
Prima Energy s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	31.8 %	31.8 %	32
Celkem					108.250

22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

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



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. 2019 do 31. 12. 2019

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

LUCROS SICAV a.s.

se sídlem:

Skorkovská 1310, 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

Ing. Jaroslava Valová

nar. 15. dubna 1947,

bytem Hanzelkova 2660/6, Praha 6

Ing. Jana Valová

nar. 19. srpna 1977,

bytem Jižní 3143, Kladno

Bc. Tomáš Vala

nar. 8. května 1973,

bytem Čimelice 340

Ing. Vítězslav Vala

nar. 24. února 1971

bytem Čimelice 194



Žádná z výše uvedených osob nedisponovala k 31.12.2019 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 KÚPEĽNE a.s	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Ovládání ve shodě
Moderný Byt s.r.o.	35688963	Galvaniho 16b, Bratislava	SIKO KÚPEĽNE a.s.
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS SICAV a.s.
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
SIKO KOUPEĽNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SIKO ES s.r.o.	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPEĽNY a.s.
Swiss Aqua Technologies AG	CHE-472.587.500	Obereggerstrasse 50, 9442 Berneck,	SIKO KOUPEĽNY 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.



Rezidence Hloubětín s.r.o.	24258059	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
Valova Holding 2 SE	24238732	Skorkovská 1310, Praha	LUCROS SICAV a.s.
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Rezidence Smotřachova s.r.o.	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
Žižkov Development a.s.	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládnání ve shodě
Žižkov servisní s.r.o.	04904303	Nám. W. Churchilla 1800/2,	Žižkov Development a.s.
Dům Žižkov a.s.	07061021	Vodičkova 710/31, 110 01	Žižkov Development 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 OVLÁDÁNÍ

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 ovládajícími osobami a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnými ovládajícími osobami uzavřeny následující smlouvy:

Smlouvy mezi ovládanými osobami a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Smlouva o postoupení pohledávky mezi LUCROS SICAV a.s. (postupitel), Jaroslava Valová, Tomáš Vala, Jana Valová a Vítězslav Vala ze dne 1.5.2019
- Dohoda o započtení pohledávek mezi LUCROS SICAV a.s., Jaroslava Valová, Tomáš Vala, Jana Valová a Vítězslav Vala ze dne 1.5.2019
- Dodatek č. 3 ke Smlouvě o zápůjčce (ze dne 26.2.2017) ze dne 12.12.2019



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

- Dodatek č. 2 ke smlouvě o zápůjčce (ze dne 26. 2. 2017) ze dne 29. 11. 2018,
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce (ze dne 26. 2. 2017) ze dne 30. 11. 2017
- Smlouva o zápůjčce ze dne 22. 1. 2018
- Smlouva o zápůjčce ze dne 26. 2. 2017
- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 15. 12. 2014
- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 27. 1. 2015
- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 27. 6. 2016
- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 1. 11. 2016

Ve všech smlouvách a dodatcích ke smlouvám o půjčce vystupuje LUCROS SICAV a.s. jako dlužník.

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

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Swiss Aqua Technologies AG – dodatek č. 2 ke smlouvě o půjčce ze dne 30. 12. 2019
- Swiss Aqua Technologies AG – dodatek č. 1 ke smlouvě o půjčce ze dne 20. 2. 2019
- SLOSIKO s.r.o. – dodatek č. 1 ze dne 1. 12. 2019 ke smlouvě o zápůjčce uzavřené dne 12. 12. 2009
- SIKO KÚPELNE a.s., dodatek č. 4 ke smlouvě o půjčce ze dne 21. 11. 2019

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Luka Residential s.r.o. - Smlouva o poskytnutí ručení a úplaty ze dne 30. 11. 2016
- Swiss Aqua Technologies - Smlouva o půjčce ze dne 10. 8. 2018
- Luka Residential s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 9. 7. 2018
- Rezidence Smotlachova s.r.o. - Smlouva o úvěru od společníka ze dne 29. 6. 2017
- SLOSIKO s.r.o. - Smlouva o zápůjčce z 1. 9. 2017
- SIKO KÚPELNE a.s., - dodatek č. 3 ke smlouvě o půjčce ze dne 21. 11. 2017
- Luka Residential s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 15. 12. 2014
- Luka Residential s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 11. 12. 2014
- Luka Residential s.r.o. - Smlouva o půjčce ze dne 30. 9. 2013
- SIKO KOUPELNY a.s. - Smlouva o licenci k ochranným známkám ze dne 30. 12. 2010
- SIKO KÚPELNE a.s. - Smlouva o půjčce ze dne 12. 12. 2011
- SIKO KÚPELNE a.s. - dodatek č. 1 ke smlouvě o půjčce ze dne 1. 3. 2013
- SIKO KÚPELNE a.s. - dodatek č. 2 ke smlouvě o půjčce ze dne 1. 3. 2014
- SIKO KÚPELNE a.s. - Smlouva o licenci k ochranným známkám ze dne 1. 1. 2014
- SLOSIKO s.r.o. - Smlouva o půjčce ze dne 1. 12. 2009
- SIKO KOUPELNY a.s. - Smlouva o poskytování služeb ze dne 1. 1. 2014
- SIKO KOUPELNY a.s. - Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2014
- SIKO KOUPELNY a.s. - Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2015
- SLOSIKO s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 11. 2014
- SLOSIKO s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 12. 2014



- Luka Residential s.r.o. - dodatek č. 1 ke smlouvě o půjčce ze dne 1. 12. 2016
- Dům Čertovka s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 11. 2016
- SLOSIKO s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 20. 12. 2016

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 23. 3. 2020



LUCROS SICAV a.s.

Ing. Jaroslava Valová, předseda představenstva



Individuální účetní závěrka za rok 2019

LUCROS SICAV a.s.



VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI

Aktiva			
tis. Kč		2019	2018
Dlouhodobá aktiva		3 851 507	3 805 274
Nehmotný majetek	18	784 076	775 508
Investiční majetek	19	1 959 828	1 895 786
Majetkové účasti	20	108 250	88 870
Ostatní podíly a CP	21	88 681	91 597
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	22	910 672	953 513
Krátkodobá aktiva		462 889	658 770
Krátkodobé poskytnuté půjčky	22	314 651	232 888
Daňové pohledávky	23	2 617	13 121
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	24	30 557	95 469
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25	115 064	317 292
Aktiva celkem		4 314 396	4 464 044

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč		31.12. 2019	31. 12. 2018
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	26	711 000	711 000
Emisní ážio		921	921
Ostatní nedělitelné fondy		26 184	26 184
Nerozdělený zisk		2 770 079	2 491 438



Vlastní kapitál celkem		3 508 184	3 229 543
Dlouhodobé půjčky a úvěry	27	248 977	347 810
Dlouhodobé závazky z leasingu	30	14 919	0
Odložený daňový závazek	28	82 059	74 495
Dlouhodobé závazky		345 955	422 305
Krátkodobé půjčky a úvěry	27	57 440	418 490
Daňové závazky	28	3 281	6 347
Krátkodobé závazky z leasingu	30	3 617	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	29	6 121	28 524
Krátkodobé závazky		70 459	453 361
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		389 798	358 835
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 314 396	4 464 044
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii		49 341,5409	45 422,1546



VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE

tis. Kč		2019	2018
Výnosy z investičního majetku	6	166 822	179 198
Výnosy z nehmotného majetku	7	112 093	179 180
Výnosy z poskytnutých půjček	8	64 836	101 954
Výnosy z podílů	9	20 925	6 850
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	10	1 192	-6 048
Správní náklady	11	-11 621	-12 730
Čistý provozní výsledek hospodaření		354 247	448 404
Osobní náklady	12	-1 139	-662
Ostatní provozní výnosy	13	25	0
Ostatní provozní náklady	14	-3 465	-2 146
Provozní výsledek hospodaření		349 668	445 596
Finanční výnosy	15	3 050	8 826
Finanční náklady	16	-21 788	-4 137
Finanční výsledek hospodaření		-18 738	4 689
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		330 930	450 285
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	17	-13 763	-12 536
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	17	-7 563	2 783
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcí po zdanění		30 963	44 053
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcí po zdanění		278 641	396 479
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření		309 604	440 532



VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	711 000	921	26 184	0	2 094 959	2 833 064
Zisk za období					396 479	396 479
Zůstatek k 31.12. 2018	711 000	921	26 184	0	2 491 438	3 229 543



VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁL ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek						
k 1. 1. 2019	711 000	921	26 184	0	2 491 438	3 229 543
Zisk za období					278 641	278 641
Zůstatek						
k 31.12. 2019	711 000	921	26 184	0	2 770 079	3 508 184



PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2018	314 781
Zisk za období	44 053
korekce	1
Zůstatek k 31. 12. 2018	358 835



PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2019	358 835
Zisk za období	30 963
Zůstatek k 31. 12. 2019	389 798



VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE

tis. Kč	2019	2018
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	330 930	450 286
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	-27 663	-94 396
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		
Neuhrazené úroky	-36 631	0
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	-39 367	-151 739
Změna stavu majetkových účastí	3 903	91 585
Změna stavu nehmotných aktiv		
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	10	-110 002
Změna stavu ostatních aktiv	64 256	-53 722
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-321 540	-442
Změna stavu ostatních závazků	-16 732	-20 769
Zaplacené daně ze zisku	-13 763	-13 045
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	-56 597	97 756
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-145 631	149 306
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-145 631	149 306
Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté fúzí	0	7
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-202 228	247 069
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	317 292	70 225
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	115 064	317 292



Příloha účetní závěrky

Pro účely výroční 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. 2019 do 31. 12. 2019

Pro účely výroční 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



1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

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 je:

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

Obchodní firma a sídlo

LUCROS SICAVa.s.
Skorkovská 1310
198 00 Praha 9 – Kyje
Česká republika

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.

Identifikační číslo

285 07 428

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2019

<i>Předseda představenstva</i>	<i>Ing. Jaroslava Valová</i>
<i>Člen představenstva</i>	<i>Ing. Jana Valová</i>
<i>Člen představenstva</i>	<i>Bc. Tomáš Vala</i>



Dozorčí rada

Člen dozorčí rady

Ing. Vítězslav Vala

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V rozhodném období obhospodařovala Fond tato investiční společnost:

Obhospodařovatelem Fondu je samotný Fond,

tj. se jedná o samosprávný investiční fond dle ustanovení § 8 ZISIF.

V rozhodném období byla administrátorem Fondu tato společnost:

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3,

Praha 8, PSČ 186 00 (dále jen „Investiční společnost“)

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 15057,

IČO: 00001350, 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 2019 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 2018 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 2019 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2019.

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.

Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

(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, opcemi popř. jinými 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 části, 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 ovládnutí ani spoluovládání 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;
- účasti na tvorbě zásad, včetně účasti na rozhodování o dividendách nebo jiných přídělech 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 IAS 28.

(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 přímou 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.

(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.



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 vykazání.

i. 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.

ii. 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 zjistitelná. 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.

iii. 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.

iv. 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.



v. 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 administrátorem na základě znaleckého posudku.

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

vi. 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.

vii. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

(o) Tvorba rezerv

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnaní 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 zaplacená 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 nenabývaly účinnosti

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

Standardy přijaté EU, které dosud nejsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019

Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby

Účinná pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později. Tato novelizace není dosud schválena EU. Novelizace objasňuje a upravuje definici pojmu „významný“ a poskytuje vodítko za účelem sjednocení používání tohoto pojmu napříč standardy IFRS.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.



Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování

Účinná pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později. Tato novelizace je povinná a týká se všech zajišťovacích vztahů přímo ovlivněných nejistotou spojenou s reformou IBOR. Tato novelizace poskytuje přechodnou úlevu při uplatňování některých konkrétních požadavků zajišťovacího účetnictví na zajišťovací vztahy. Vyplyvá z ní, že reforma IBOR by neměla obecně vést k ukončení zajišťovacího účetnictví. Hlavní úlevy umožněné touto novelizací se týkají:

- požadavku na „vysokou pravděpodobnost“
- rizikových složek
- prospektivních posouzení
- retrospektivního testu účinnosti (v případě IAS 39)
- recyklace oceňovacího rozdílu ze zajištění peněžních toků

Tato novelizace dále požaduje, aby společnosti předkládaly investorům dodatečné informace o svých zajišťovacích vztazích, které jsou přímo ovlivněny touto nejistotou.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Standardy dosud nepřijaté EU

- Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem
- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace
- Změna IAS 1: Zveřejňování a sestavování účetní závěrky, klasifikace závazků na krátkodobé nebo dlouhodobé

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

i. 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.

ii. 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 33.

iii. 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.

iv. 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 zhodnocení aktiv nad úroveň 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.
- **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 vyemitoval 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

K datu 1. ledna 2019 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2019:

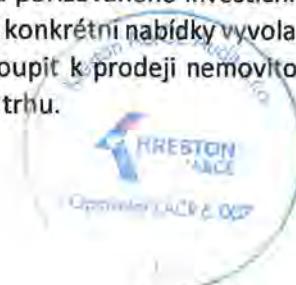
- IFRS 9 – Prvek předčasného splacení s negativní kompenzací
- IAS 28 – Dlouhodobé účasti v přidružených a společných podnicích
- Roční zdokonalení IFRS (cyklus 2015 – 2017)
- IAS 19 - Změna, krácení nebo vypořádání plánu
- IFRIC 23 - Nejistota týkající se daní z příjmů
- IFRS 16 Leasing

Aplikace těchto standardů nepřinesla významný dopad na účetní závěrku. Fond při jejich prvotní aplikaci neupravoval minulé období.

5. EXIT STRATEGY

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby. Nemovité věci vlastněné nabývanými obchodními společnostmi generují finanční prostředky především prostřednictvím pronájmu drženého hmotného majetku. Po započtení provozních nákladů na chod, finanční páky a ostatních/provozních nákladů spojených s obsluhou vlastnické struktury společnosti tak představují nemovitostí výnosové aktívum. 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 aktívum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktívum 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 rekonstrukcemi či realizovat developerské projekty a generovat výnosy z nájmu. Držený nemovitý majetek má z velké části povahu obchodních jednotek, které jsou vhodné k provozování 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	2019	2018
Nájemné	164 181	154 085
Změna reálné hodnoty investičního majetku	2 641	14 616
Zisk / (ztráta) z prodeje investičního majetku	0	10 497
Celkem	166 822	179 198

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	2019	2018
Licenční poplatky	103 525	103 512
Změna reálné hodnoty nehmotného majetku	8 568	75 668
Celkem	112 093	179 180

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

tis. Kč	2019	2018
Úrokový výnos z poskytnutých půjček	62 534	101 549
Změna reálné hodnoty poskytnutých půjček	2 302	405
Celkem	64 836	101 954

9. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2019	2018
Změna reálné hodnoty podílů v ovládaných osobách	19 398	-8 315
Změna reálné hodnoty ostatních podílů	969	11 452
Prodej CP a podílů	0	787
Výnosy z dividend a podílů na zisku	558	2 926
Celkem	20 925	6 850



Zisk z držby CP a podílů byl v roce 2019 generován především dividendou spojenou s držbou CP Nova Green Energy (558 tis Kč), zvýšením reálné hodnoty podílů v ovládané společnosti SLOSIKO (15.378 tis Kč) a Dům Čertovka (4.031 tis Kč) a zhodnocením CP držených fondů.

Zisk z držby CP a podílů byl v roce 2018 generován především dividendami spojenými s držbou CP Nova Money Market (2.081 tis Kč), podílem na zisku ve společnosti Rezidence Hloubětín (845 tis Kč) a zhodnocením držených CP fondu JET I. (7.421 tis Kč), Nova Green Energy Found (1.224 tis Kč) a Accolade (2.783 tis Kč).

10.VÝNOSY/ NÁKLADY Z PŘECENĚNÍ OBCHODNÍCH POHLEDÁVEK

tis. Kč	2019	2018
Přecenění obchodních pohledávek	1 192	-6 048
Celkem	1 192	-6 048

V roce 2018 byla ztráta z přecenění pohledávek způsobena zohledněním pohledávek v kategorii od 0 do 180 dnů po splatnosti. Zde došlo k navýšení pohledávek za spřízněnými subjekty (SLOSIKO s.r.o. jakožto dceřiná společnost, SIKO KOUPELNY a.s. a SIKO KÚPELNE a.s. jakožto subjekty ovládané stejnou osobou).

11.SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Nájemné	123	4 159
Poradenské služby	4 680	4 624
Opravy a údržba	409	167
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	6 409	3 780
Celkem	11 621	12 730

Z TOHO

tis. Kč	2019	2018
Náklady na znalecké posudky	185	185
Daňové poradenství	279	106
Audit	127	154
Právní a notářské služby	1 359	1 717
Poplatek depozitáři	420	420
Poplatek za obhospodařování (popl. pověření jiného)	180	180
Poplatek na odborného poradce	728	680
Poplatek za administraci	770	660
Celkem	4 048	4 102



12. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Mzdové náklady	876	522
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	263	140
Ostatní osobní náklady	-	-
Celkem	1 139	662

K 31. prosinci 2019 měla společnost 5 zaměstnanců (2018: 4 zaměstnance) z toho žádný (2018: 0) vedoucí pracovník.

13. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

V položce Ostatní provozní výnosy byly v roce 2019 vykazovány výnosy z prodeje materiálů, odpadů v hodnotě 25 tis. Kč. (2018: 0 tis. Kč).

14. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Daně a poplatky	2 710	1 181
Ostatní provozní náklady	755	965
Celkem	3 465	2 146

15. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Úroky z bankovních vkladů	941	0
Výnosy z ručitelských poplatků	897	0
Výnosy z ostatních operací	1 029	1 276
Kurzové zisky	183	7 550
Celkem	3 050	8 826

16. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Nákladové úroky	8 902	5 973
Kurzové ztráty	6 015	4 739
Změna reálné hodnoty přijatých půjček	6 803	6 616
Ostatní finanční náklady	68	41
Celkem	21 788	4 137



Nákladové úroky zahrnují úroky hrazené v souvislosti s poskytnutým bankovním úvěrem a leasingovými smlouvami dle IFRS 16 ve výši 603 tis. Kč.

17. DAŇ Z PŘÍJMU

K datu účetní závěrky Fondu nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. 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	2019	2018
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	-13 763	-12 536
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-7 563	2 783
Celkem	- 21 326	-9 753

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani tis. Kč	Stav k 1.1.	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 31.12.
Rok 2018			
Přecenění majetku a závazků	-74 192	6 567	-67 625
Nehmotný majetek - přecenění	-3 087	-3 783	-6 870
Ostatní dočasné rozdíly			
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-77 279	2 783	-74 495
Rok 2019			
Přecenění majetku a závazků	-67 625	-7 818	-75 443
Nehmotný majetek - přecenění	-6 870	255	-6 616
Ostatní dočasné rozdíly			
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-74 495	-7 563	-82 059

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2019	2018
Zisk před zdaněním dle IFRS	330 930	450 285
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-45 428	-108 063
Zisk před zdaněním dle CAS	285 502	342 222
Ostatní položky zvyšující základ daně		
Položky snižující základ daně	38 702	64 402
Daňový základ	246 800	277 820



Daň vypočtena při použití platné sazby	12 340	13 891
Zúčtování dohadu DP minulých období	1 423	-1 355
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	13 763	12 536
Daň z příjmů	13 763	12 536
Odložená daň	7 563	-2 783
Efektivní sazba daně (vůči zisku před zdaněním dle IFRS)	6,4%	2,2%

18.NEHMOTNÝ MAJETEK

v tis. Kč	2019	2018
Stav k 1. lednu	775 508	699 840
Změna reálné hodnoty nehmotného majetku	8 568	75 668
Stav k 31. prosinci	784 076	775 508

V nehmotném majetku Fondu jsou vykázány ochranné známky.

Ochranné známky je 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

v tis. Kč	2019			2018
	Vlastní aktiva	Aktiva z práva užívání	Celkem	Vlastní aktiva
Stav k 1. lednu	1 895 786	0	1 895 786	1 638 777
Přírůstky	39 365	22 035	61 400	193 679
Úbytky			0	-41 939
Dopad změn reálné hodnoty	6 415	-3 774	2 641	14 616
Dopad projektu Přeměny			0	90 653
Stav k 31. prosinci	1 941 567	18 261	1 959 828	1 895 786

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

Nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce. Součástí hodnoty majetku v katastrálním území Čimelice je i hodnota fotovoltaických panelů, které jsou také předmětem dalšího pronájmu.



Katastrální území	Reálná hodnota v tis. Kč	Požizovací hodnota v tis. Kč
České Vrbné	111,737	114,179
Čimelice	485,234	396,721
Dolní Nerestce	17,406	1,976
Hloubětín	35,070	28,079
Humpolec	19,163	3,549
Jenišov	19,905	49,187
Jesenice u Prahy	43,354	20,711
Karlín	40,290	34,526
Kyje	535,973	220,479
Litomyšl	14,238	10,692
Oldřichovice u Třince	17,921	15,014
Opatovice nad Labem	63,773	40,102
Otvice	11,964	25,346
Růžodol I.	81,515	64,064
Teplice	31,939	23,812
Trutnov	21,031	6,005
Třebonice	126,848	101,671
Ústí nad Labem	10,425	37,868
Vinohrady	82,785	81,657
Židenice	87,622	32,792
Zábřeh nad Odrou	82,534	32,474
Tábor (IFRS16 + TZ)	14,005	17,163
Kralice (IFRS16)	2,275	2,843
Třebíč (IFRS16)	1,981	2,476
Nedokončený majetek a zálohy	840	1,105
Investiční majetek celkem	1,959,828	1,364,491

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 1 101 515 tis. Kč k 31. prosinci 2019. K 31. prosinci 2018 byla evidována zástava na investiční majetek v hodnotě 1 016 598 tis. Kč. Během roku 2019 nedošlo k rozšíření zastaveného majetku, pouze vzrostla hodnota zastaveného majetku. Zároveň byla zapsána nová zástava (druhá v pořadí) na již dříve zastavený majetek v katastrálním území Kyje.



20. MAJETKOVÉ ÚČASTI

	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK		Investice (v tis. Kč)		Změna reálné hodnoty	2019
			2019	2018	2018	Změny		
SLOSIKO s.r.o.	Obchodování a pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100%	100%	82 824	-	15 378	98 202
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90%	90%	165	-	-	165
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90%	90%	157	-	-	157
Valova Holding 2 (dříve SIKO GROUP SE)	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100%	100%	2 983	-	-10	2 973
Rezidence Hloubětín s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	50%	50%	0	-	-	0
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75%	75%	75	-	-	75
Dům Čertovka	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100%	100%	2 616	-	4 030	6 646
Prima Energy s.r.o.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	31,8%	31,8%	50	-18	-	32
Celkem					88 870	-18	19 398	108 250

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

21. OSTATNÍ PODÍLY

Společnost	Oblast působení	Země působení	Typ vlastnictví	Investice		Změna reálné hodnoty	2019
				2018	Změny		
Accolade Holding, a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Akcie	32 110	-	2 412	34 522
JET I, investiční fond, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Akcie	32 071	-7 319	-4 366	20 386
NOVA Green Energy otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a. s.	Otevřený podílový fond	Česká republika	Podílový fond	21 868	-	530	22 398
EP R2V, s.r.o.		Česká republika	Investiční certifikát	0	1 613	-	1 613



ENERN Investments, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Investiční akcie	5 548	1 458	2 756	9 762
Celkem				91 597	-4 223	1 307	88 681

22.POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31.12. 2019	31. 12. 2018
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	769 330	891 145
Ostatním subjektům	455 993	295 256
<i>Dlouhodobé</i>	<i>910 672</i>	<i>953 513</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>314 651</i>	<i>232 888</i>
Celkem	1 225 323	1 186 401

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Všechny úrokové míry jsou fixní a pohybují se u krátkodobých půjček v rozmezí mezi 0% - 15 % (rok 2018: 0 %- 15 %), dlouhodobé půjčky se splatností mezi roky 2021 – 2036 (rok 2018: mezi roky 2021 – 2036) dosahují fixní úrokové míry v rozmezí od 3,6% do 8,5 % (rok 2018: 3,6% - 8,5%). 67 % hodnoty půjček (v roce 2018: 78%) je poskytnuto v Kč, zbylá část v EUR.

23.DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2019 činí 2 617 tis. Kč. Zahrnují zálohy snížené o dohad na daň z příjmu a přeplatky na daň z příjmu. K 31.12.2018 byly daňové pohledávky vykázány ve výši 13 121 tis. Kč. Nižší hodnota roku 2019 je dána vykázáním dohadu na daň do daňových pohledávek.

24.POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
Pohledávky z obchodních vztahů - Kč	32 222	89 732
Pohledávky - různí dlužníci EUR	1 485	501
Změna reálné hodnoty z pohledávek z obch. vztahů	-4 594	-5 785
Náklady příštích období	508	39
Zaplacené zálohy	936	10 982
Celkem	30 557	95 469
<i>Krátkodobé</i>	<i>30 557</i>	<i>95 469</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	30 557	95 469

Pohledávky – různí dlužníci EUR zahrnují pohledávky spojené s výnosy z podílů a prodejem CP.



25.PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
Běžné účty u bank	115 062	317 291
Pokladní hotovost	2	1
Celkem	115 064	317 292

26.VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 31.12.2019 tvoří upsaný základní kapitál 71 100 ks (31.12.2018: 71 100 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Investiční akcie Fondu jsou přijaty 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 49 341,5435 Kč.

Fondový kapitál/čistá aktiva

V Kč	31.12. 2019	31.12.2018
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	71 100	71 100
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	3 508 183 748	3 229 542 895
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	49 341,5435	45 422,5442
Počet vydaných investičních akcií (ks)	7 900	7 900
Čistá aktiva investiční části (Kč)	389 798 173	358 835 022
Čistá aktiva na investiční akcii (Kč):	49 341,5409	45 422,1546



27. PŮJČKY A ÚVĚRY

<i>tis. Kč</i>	31.12. 2019	31.12. 2018
Půjčky od akcionářů	21 409	441 296
Bankovní úvěr ČSOB	285 008	325 004
Celkem	306 417	766 300
<i>Dlouhodobé</i>	248 977	347 810
<i>Krátkodobé</i>	57 440	418 490
Celkem	306 417	766 300

K 31. prosinci 2019 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Změna reálné hodnoty	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčky od akcionářů	70 000	-65 639	-396	2021	Neúročeno
Půjčky od akcionářů	172 100	-154 656	0	2020	Neúročeno
Dlouhodobý bankovní úvěr – ČSOB neúčelový	200 000	-49 992	0	2025	0,8% nad 1M PRIBOR
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	150 000	-15 000		2028	0,9% nad 1M PRIBOR

K 31. prosinci 2018 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Změna reálné hodnoty	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčky od akcionářů	120 200	-110 000	-582	2021	Neúročeno
Půjčky od akcionářů	1 295 954	-917 018	0	2017 - 2018	Neúročeno
Dlouhodobý bankovní úvěr – ČSOB neúčelový	200 000	24 996	0	2025	0,8% nad 1M PRIBOR
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	150 000			2028	0,9% nad 1M PRIBOR

Půjčky od akcionářů nevidují žádné zajištění. K zajištění úvěrových pohledávek vůči Fondu od ČSOB a.s. slouží zástavní právo smluvní k parcelám č. 396/6, 396/7, 369/9, 396/10 v katastrálním území Čimelice.



28.DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31.12. 2019	31.12. 2018
DPH	3 268	6 332
Zúčtování se SP a ZP	0	0
Ostatní daně a poplatky	13	15
Odložený daňový závazek	82 059	74 495
Celkem	85 340	80 842

29.ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
Závazky z obchodních vztahů	1 082	12 329
Závazky vůči zaměstnancům	53	49
Zúčtování se SP a ZP	29	27
Přijaté zálohy	564	628
Dohadné účty pasivní	4 344	15 417
Výdaje příštích období	0	25
Výnosy příštích období	49	49
Celkem	6 121	28 524
<i>Krátkodobé</i>	<i>6 121</i>	<i>28 524</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	6 121	28 524

V roce 2018 Dohadné účty pasivní zahrnovaly dohad na splatnou daň z příjmu, v roce 2019 tento dohad ponižuje zálohy uhrazené na daň z příjmu.

30.ZÁVAZKY Z FINANČNÍHO LEASINGU

tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
<i>Dlouhodobé</i>	<i>14 919</i>	
<i>Krátkodobé</i>	<i>3 617</i>	
Závazky z finančního leasingu	18 536	

V roce 2019 došlo poprvé k vykázání závazku z finančního leasingu dle IFRS 16.

tis. Kč	1.1.2019	Splátka jistiny 2019	31.12.2019
<i>Nemovitost Tábor</i>	<i>16 716</i>	<i>-2 509</i>	<i>14 207</i>
<i>Nemovitost Kralice</i>	<i>2 843</i>	<i>-524</i>	<i>2 319</i>
<i>Nemovitost Třebíč</i>	<i>2 476</i>	<i>-466</i>	<i>2 010</i>
Závazky z finančního leasingu	22 035	-3 499	18 536



31. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

tis. Kč	31.12.2019		2019	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Luka Residential s.r.o.	29 560		5 806	
SIKO KOUPELNY a.s.	18 777	216	241 958	
SIKO KÚPELNE a.s.	50 954		12 459	
SLOSIKO s.r.o.	338 874		11 699	
Jaroslava Valová		12 968		
Dům Čertovka s.r.o.	117 000			
Jana Valová		1 476		
Tomáš Vala		3 000		
Vítězslav Vala		4 361		
SALVETON a.s.				
LUKA Development a.s.				
SIKO VALA s.r.o.				
SALUCSO s.r.o.				
SIKO ES s.r.o.				
Swiss Aqua Technologies AG	26 002		1 540	
Luka Living s.r.o.	109			
SIVAKO		120		
VABOLA				
Rezidence Hloubětín s.r.o.				
Valova Holding 2 SE (dříve SIKO GROUP SE)				
Rezidence Smotlachova s.r.o.	64 901		3 457	
Prima Energy s.r.o.	153 316		8 579	
Žižkov Development a.s.				
Žižkov servisní s.r.o.				
Dům Žižkov a.s.	877		897	
Celkem	800 370	22 141	386 395	

tis. Kč	31.12.2018		2018	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Luka Residential s.r.o.	306 960		23 763	
SIKO KOUPELNY a.s.	52 810	3 546	231 398	
SIKO KÚPELNE a.s.	6 662		13 822	
SLOSIKO s.r.o.	269 679		10 796	
Jaroslava Valová		148 158		
Dířesa a.s.			21 743	
Dům Čertovka s.r.o.	120 450			
Tomáš Vala		92 134		
Jana Valová		46 067		
Vítězslav Vala		162 134		
SALVETON a.s.				
LUKA Development a.s.				
SIKO VALA s.r.o.				



SALUCSO s.r.o.			
SIKO ES s.r.o.			
Swiss Aqua Technologies AG	26 280		555
Luka Living s.r.o.			
SIVAKO		120	
VABOLA			
Rezidence Hloubětín s.r.o.			845
SIKO GROUP SE			
Rezidence Smotlachova s.r.o.	57 444		2 754
Prima Energy s.r.o.	124 644		4 867
Žižkov Development a.s.			
Žižkov servisní s.r.o.			
Dům Žižkov a.s.	405		
Celkem	965 334	452 159	310 543

Fond vydal ručitelské prohlášení společnosti Luka Residential s.r.o ve prospěch ČSOB, a.s. jako věřitele ze smlouvy o úvěru, jehož nominální hodnota je 700 000 tis (financování developerského projektu) Kč. Ručitelské prohlášení bylo vydáno pro případ neschopnosti platit ze strany Luka Residential s.r.o. a Fond se zároveň zavázal uhradit případné dodatečné náklady týkající se tohoto projektu. Fond dále pro tento účel zastavil i investiční majetek (pozemky) ve výši 535 973 tis. Kč. Všechna tato ručení a zástavy byly učiněny v souladu s investiční strategií, při zohlednění ekonomického přínosu z ručení a poskytnutého úvěru a na základě schválení akcionářů Fondu a v souladu se statutem Fondu.

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.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.



(a) 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 určeného pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel bude formulovat strategické cíle určené Fondem 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	31.12.2019	31.12.2018
Nehmotný majetek	18,17%	17,37%
Investiční majetek	45,43%	42,47%
Majetkové účasti	2,51%	1,99%
Ostatní podíly	2,06%	2,05%
Poskytnuté půjčky	28,40%	26,58%
Celkem investiční aktiva	96,56%	90,46%

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 2019					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	115 064	0	0	0	115 064
Celkem	115 064	0	0	0	115 064
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-9 999	-29 997	-159 984	-85 028	-285 008
Závazky z finančního leasingu	-895	-2 722	-14 426	-493	-18 536
Celkem	-10 894	-32 719	-174 410	-85 521	-303 544
Gap	104 170	-32 719	-174 410	-85 521	-188 480
Kumulativní gap	104 170	71 451	-102 959	-188 480	-188 480

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2018					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	317 292	0	0	0	317 292
Celkem	317 292	0	0	0	317 292
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-9 999	-29 997	-159 984	-125 024	-325 004
Celkem	-9 999	-29 997	-159 984	-125 024	-325 004
Gap	307 293	-29 997	-159 984	-125 024	-7 712
Kumulativní gap	307 293	277 296	117 312	-7 712	-7 712



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 2019 a 31. prosinci 2018 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 nebo 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 2019					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 249	0	0	0	3 249
Pohledávky z obch. Styku v EUR	1 486				1 486
Poskytnuté půjčky	2 541	26 002	243 560	132 976	405 079
Majetkové účasti				98 202	98 202
Celkem	7 276	26 002	243 560	231 178	508 016
					-
Celkem	0	0	0	0	-
Gap	7 276	26 002	243 560	231 178	508 016
Kumulativní gap	7 276	33 278	276 838	508 016	508 016

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2018					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	36 947	0	0	0	36 947
Pohledávky z obch. Styku v EUR	501				501
Poskytnuté půjčky		19 294	159 851	83 175	262 320
Majetkové účasti				82 824	82 824
Celkem	37 448	19 294	159 851	165 999	382 592



					-
Celkem	0	0	0	0	-
Gap	37 448	19 294	159 851	165 999	382 592
Kumulativní gap	37 448	56 742	216 593	382 592	382 592
(b) 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 ovládacího podílu Fondu.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěné i nezajištěné 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, jejíž 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 31.12.2019	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	784 076	784 076
Investiční majetek	1 959 828	1 959 828
Majetkové účasti	108 250	108 250



Ostatní podíly	88 681	88 681
Poskytnuté půjčky	1 225 323	1 225 323
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	30 557	30 557
Peníze a peněžní ekvivalenty	115 064	115 064
Celkem	4 311 779	4 311 779

Rating k 31.12.2018	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	775 508	775 508
Investiční majetek	1 895 786	1 895 786
Majetkové účasti	88 870	88 870
Ostatní podíly	91 597	91 597
Poskytnuté půjčky	1 186 401	1 186 401
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	95 469	95 469
Peníze a peněžní ekvivalenty	317 292	317 292
Celkem	4 450 923	4 450 923

K 31.12.2019 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), která poskytla úvěr spřízněné osobě Luka Residential s.r.o. na financování developerského projektu. Stejně bance je od roku 2017 zastavena ještě část nemovitostí v katastrálním území Čimelice pro zajištění čerpaného účelového i bezúčelového úvěru.

tis. Kč	31.12.2019	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Pozemky v katastrálním území Kyje	535 973	12,42%
Pozemky v katastrálním území Čimelice	485 234	11,25%
Celkem	1 021 207	23,67 %

tis. Kč	31.12.2018	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Pozemky v katastrálním území Kyje	461 036	10,33 %
Pozemky v katastrálním území Čimelice	442 861	9,92%
Celkem	903 897	20,25 %



(c) 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 2019						
Nehmotný majetek					784 076	784 076
Investiční majetek	-	-	-	-	1 959 828	1 959 828
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	108 250	108 250
Ostatní podíly a CP					88 681	88 681
Poskytnuté půjčky	112 352	202 299	595 346	315 326	-	1 225 323
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	30 557	-	-	-	-	30 557
Daňové pohledávky	2 617	-	-	-	-	2 617
Peníze a peněžní ekvivalenty	115 064	-	-	-	-	115 064
Celkem	260 590	202 299	595 346	315 326	2 940 835	4 314 396
Úvěry a půjčky	-9 999	-47 441	-163 949	-85 028	-	-306 417
Obchodní a ostatní závazky	-6 121				-	-6 121
Závazky z finančního leasingu	-895	-2 722	-14 426	-493		-18 536
Odložený daňový závazek	-	-	-	-82 059	-	-82 059
Daňové závazky	-3 281	-	-	-	-	-3 281
Vlastní kapitál					-3 508 184	-3 508 184



Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	-389 798	- 389 798
Celkem	-20 296	-50 163	-178 375	-167 580	-3 897 982	-4 314 396
Gap	240 294	152 136	416 971	147 746	-957 147	-
Kumulativní gap	240 294	392 430	809 401	957 147	-	-

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 2018						
Nehmotný majetek					775 508	775 508
Investiční majetek	-	-	-	-	1 895 786	1 895 786
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	88 870	88 870
Ostatní podíly a CP					91 597	91 597
Poskytnuté půjčky	100 539	132 324	445 687	507 851	-	1 186 401
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	95 469	-	-	-	-	95 469
Daňové pohledávky	-	13 121	-	-	-	13 121
Peníze a peněžní ekvivalenty	317 292	-	-	-	-	317 292
Celkem	513 300	145 445	445 687	507 851	2 851 761	4 464 044
Úvěry a půjčky	-9 999	-368 495	-159 984	-227 822	-	-766 300
Obchodní a ostatní závazky	-28 524	-	-	-	-	-28 524
Odložený daňový závazek	-	-	-	-74 495	-	-74 495
Daňové závazky	-6 347	-	-	-	-	-6 347
Vlastní kapitál					-3 229 543	-3 229 543
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	-358 835	-358 835



Celkem	-44 870	-368 495	-159 984	-302 317	-3 588 378	-4 464 044
Gap	468 430	-223050	285 703	205 534	-736 617	-
Kumulativní gap	468 430	245 380	531 083	736 617	-	-

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 vykázána 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.

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. 2019					
Nehmotný majetek			784 076		784 076
Investiční majetek	0	0	1 959 828	0	1 959 828
Podíly v ovládaných osobách	0	0	108 250	0	108 250
Ostatní podíly	0	0	88 681	0	88 681
Poskytnuté půjčky	0	0	1 225 323	0	1 225 323
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	1 443	0	29 114	0	30 557
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	115 064	0	0	0	115 064
Půjčky a úvěry	0	306 417	0		306 417
Závazky z finančního leasingu		18 536			18 536
Čistá aktiva připadající k investičním akciím				389 798	389 798
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	6 121	6 121
Celkem	116 507	324 953	4 195 272	395 919	

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. 2018					
Nehmotný majetek			775 508		775 508
Investiční majetek	0	0	1 895 786	0	1 895 786
Podíly v ovládaných osobách	0	0	88 870	0	88 870
Ostatní podíly	0	0	91 597	0	91 597
Poskytnuté půjčky	0	0	1 186 401	0	1 186 401
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	11 522	0	83 947	0	95 469
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	317 292	0	0	0	317 292
Půjčky a úvěry	0	766 300	0		766 300
Čistá aktiva připadající k investičním akciím				358 835	358 835
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	28 524	28 524
Celkem	328 814	766 300	4 122 109	387 359	



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 **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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 **úrovní 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. 2019				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Nehmotný majetek			784 076	784 076
Investiční majetek	0	0	1 959 828	1 959 828
Podíly v ovládaných osobách	0	0	108 250	108 250
Ostatní podíly			88 681	88 681
Poskytnuté půjčky	0	0	1 225 323	1 225 323
Obchodní pohledávky			29 114	29 114
Půjčky a úvěry	0	0	306 417	306 417
Závazky z finančního leasingu			18 536	18 536
Celkem	0	0	4 520 225	4 520 225



tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2018				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Nehmotný majetek			775 508	775 508
Investiční majetek	0	0	1 895 786	1 895 786
Podíly v ovládaných osobách	0	0	88 870	88 870
Ostatní podíly			91 597	91 597
Poskytnuté půjčky	0	0	1 186 401	1 186 401
Obchodní pohledávky			83 947	83 947
Půjčky a úvěry	0	0	766 300	766 300
Celkem	0	0	4 888 409	4 888 409

(a) 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 nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně 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 kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

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

- Metody výnosové,
- Metoda porovnání,
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové,
- Metoda účetní hodnoty,
- Metoda likvidační,
- 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 roce 2019 a 2018 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	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	- Hodnota nemovitostí je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m ² , přičemž ceny nemovitostí se odvíjí dle situace na realitním trhu a trhu souvisejících služeb.	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: <ul style="list-style-type: none"> - Cena za m² bude obecně vyšší - Nájemné bude vyšší - Očekávaný růst nájemného bude vyšší



byla použita pro ocenění budov/staveb a pozemků.

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 nájemného či jiné pobídky. Očekávané peněžní toky jsou následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.

- nájemné
- Očekávaný růst tržního nájemného
- Výpadky z nájmu
- Míra obsazenosti
- Úlevy z nájemného
- Diskontní míra

- Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší
- Míra obsazenosti bude vyšší
- Diskontní míra bude nižší

Podíly v ovládaných osobách

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.

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).

- Plánované peněžní toky
- Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX)
- Plánovaná výše investic do pracovního kapitálu
- Diskontní míra
- Terminální růst
- Upravené tržní násobky

Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:

- Plánované peněžní toky budou vyšší
- Diskontní míra bude nižší
- Míra terminálního růstu bude vyšší

Upravené tržní násobky budou vyšší



Akcie, podílové listy a ostatní podíly		<ul style="list-style-type: none"> - Čistá hodnota aktiv na akcii - Čistá hodnota aktiv na podílový list 	<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>	<ul style="list-style-type: none"> - Diskontní míra - Příjmy z licenčních poplatků 	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diskontní míra bude nižší - příjmy z licenčních poplatků budou vyšší
Poskytnuté půjčky	<p>Reálná hodnota je stanovena na základě diskontovaných plateb tržní úrokovou mírou stanovenou dle kreditního ratingu a bonity dlužníka.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kreditní rating společnosti a z něho vyplývající úroková míra 	<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>	<ul style="list-style-type: none"> - Riziko neplnění (nemusí být omezeno na vlastní úvěrové riziko účetní jednotky) 	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla nižší</p> <p>v případě vyššího rizika neplnění</p>

35. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus SARS-CoV-2). V prvních měsících roku 2020 se virus postupně rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo. Směnný kurz české koruny oslabil, hodnota akcií na trzích klesla a ceny komodit zaznamenávají významné fluktuace. Protože se situace neustále vyvíjí, vedení Fondu není



v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Fond. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty, zahrne Fond do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.

Vedení Fondu zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosinci 2019 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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

V Praze dne 15. 4. 2020



LUCROS SICAV a.s.

Ing. Jaroslava Valová, předseda představenstva

PŘÍLOHA – FINANČNÍ VÝKAZY NEINVESTIČNÍ A INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Finanční výkazy neinvestiční části Fondu



VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI

Aktiva		
tis. Kč	2019	2018
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	3 508 174	3 229 533
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	3 508 184	3 229 543

*) Pohledávka vůči investiční části fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2019: 3 508.174 tis. Kč). Vztahuje se k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část fondu, části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. Neovlivňují celkovou bilanční sumu.

Bez těchto vnitropodnikových položek by stav aktiv neinvestiční části činil ke konci roku 2018 a 2019 10 tis. Kč.

Vlastní kapitál a závazky		
tis. Kč	2019	2018
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	2 770 079	2 491 438
Vlastní kapitál a závazky celkem	3 508 184	3 229 543

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 31.12.2019 10 tis. Kč (3.508.184 Vlastní kapitál, -3.508.174 tis. Kč dlouhodobé půjčky a úvěry).



VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU za rok končící 31. prosince

tis. Kč	2019	2018
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	278 641	396 479
Finanční výsledek hospodaření	278 641	396 479
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	278 641	396 479
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	278 641	396 479
Celkový úplný výsledek hospodaření	278 641	396 479



Finanční výkazy investiční části Fondu



VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI

Aktiva

tis. Kč	2019	2018
Dlouhodobá aktiva	3 851 507	3 805 274
Nehmotný majetek	784 076	775 508
Investiční majetek	1 959 828	1 895 786
Majetkové účasti	108 250	88 870
Ostatní podíly	88 681	91 597
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	910 672	953 513
Krátkodobá aktiva	462 879	658 760
Krátkodobé poskytnuté půjčky	314 651	232 888
Daňové pohledávky	2 617	13 121
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	30 557	95 469
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	115 054	317 282
Aktiva celkem	4 314 386	4 464 034

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	2019	2018
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	3 757 151	3 617 339
Odložený daňový závazek	82 059	74 495
Dlouhodobé závazky z leasingu	14 919	0
Dlouhodobé závazky	3 854 129	3 691 834
Krátkodobé půjčky a úvěry	57 440	378 494



Daňové závazky	3 281	6 347
Krátkodobé závazky z leasingu	3 617	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	6 121	28 524
Krátkodobé závazky	70 459	413 365
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	389 798	358 835
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 314 386	4 464 034



VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU za rok končící 31. prosince

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z investičního majetku	166 822	179 198
Výnosy z nehmotného majetku	112 093	179 180
Výnosy z poskytnutých půjček	64 836	101 954
Výnosy z podílů	20 925	6 850
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	1 192	-6 048
Správní náklady	-11 621	-12 730
Čistý provozní výsledek hospodaření	354 247	448 404
<i>Osobní náklady</i>	<i>- 1 139</i>	<i>-662</i>
Ostatní provozní výnosy	25	0
Ostatní provozní náklady	- 3 465	-2 146
Provozní výsledek hospodaření	349 668	445 596
Finanční výnosy	3 050	8 826
Finanční náklady	-300 429	-400 617
Finanční výsledek hospodaření	-297 379	-391 791
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	52 289	53 805
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-13 763	-12 536
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-7 563	2 783
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	30 963	44 053
Ostatní úplný výsledek hospodaření		
Celkový úplný výsledek hospodaření	30 963	44 053



Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2019
společnosti LUCROS SICAV, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti LUCROS SICAV, a.s., se sídlem Praha 9, Skorkovská 1310, IČ 285 07 428.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti LUCROS SICAV, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti LUCROS SICAV, a.s. k 31.12.2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví 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 (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 názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Společnost k 31. 12. 2019 vykázala v dlouhodobých aktivech nemovitosti a ochranné známky, které využívá k realizování výnosů z pronájmu, resp. výnosů z licenčních poplatků. Vzhledem k tomu, že

nemovitosti a ochranné známky představují téměř 64 % hodnoty celkových aktiv a výnosy z nich plynoucí tvoří přibližně 75 % celkových výnosů společnosti, stalo se ověření nemovitostí, ochranných známek a souvisejících výnosů hlavní záležitostí auditu.

Zaměřili jsme se na ověření vykázání investičního a dlouhodobého nehmotného majetku v účetních knihách a v účetní závěrce a jeho ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali návaznost zaúčtovaných výnosů z pronájmu investičního majetku a výnosů z licenčních poplatků na uzavřené smlouvy.

Informace o investičním a dlouhodobém nehmotném majetku a výnosů plynoucích z držby těchto aktiv jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v člancích 6, 7, 18 a 19 přílohy.

Další hlavní záležitostí auditu bylo ověření poskytnutých zápůjček, které představují přibližně 28 % celkové hodnoty aktiv, a výnosů z poskytnutých zápůjček.

Zaměřili jsme se na ověření vykázání poskytnutých zápůjček v účetních knihách a v účetní závěrce a jejich ocenění k rozvahovému dni. Ověřovali jsme také návaznost zaúčtovaných výnosů z úroků na uzavřené smlouvy o zápůjčkách.

Informace o poskytnutých zápůjčkách a výnosů z nich jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v člancích 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 statutární ředitel 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 poznatků 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 statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel 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 statutární ředitel Společnosti povinen 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 statutární ředitel 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 správní 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 vznikat 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 statutární ředitel Společnosti uvedl 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 statutárního ředitele, správní 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 statutárního ředitele, správní 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 17.6.2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě čtyři 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 23.4.2020 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."

V Brně dne 25. 4. 2020

Kreston A&CE Audit, s. r. o.

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno
oprávnění KAČR č. 007
Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti



Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar
oprávnění KAČR č. 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

