

Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

LUCROS SICAV a. s.



OBSAH

Čestné prohlášení	4
Informace pro akcionáře	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	19
Profil Fondu	32
Zpráva o vztazích	50
Individuální účetní závěrka za rok 2020.....	55
Příloha účetní závěrky.....	64
Zpráva auditora.....	115

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. 2020 do 31. 12. 2020
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
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci

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 29. 4. 2021



LUCROS SICAV, a.s.

Předseda představenstva

Ing. Jaroslava Valová

Informace pro akcionáře

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

1. 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 do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

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

- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

1.2. PŘEDSTAVENSTVO FONDU

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 společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,

- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;
- j) rozhodovat o všech záležitostech Fondu, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu Fondu, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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)
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit 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)
narozen: 17. 1. 1980

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 Raiffesenbank, a. s.

Člen výboru pro audit: **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 1. 2018)
narozen: 22. 2. 1973

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

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 1. 2. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost

vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

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

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina 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.	

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.

Dům Čertovka II s.r.o.

Sídlo: náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 087 87 468

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv: 100 %

Statutární orgán Ing. Vítězslav Vala (od 3. 3. 2020)

Bc. Tomáš Vala (od 30. 1. 2020)

Funkce jednatelé

Způsob jednání Každý jednatel zastupuje společnost samostatně.

Rezidence Smotlachova s.r.o.

Sídlo: Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady

IČO: 057 97 209

Velikost majetkové účasti

a hlasovacích práv: 75 %

Statutární organ 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 K RIZIKŮM 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. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

6. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH A PRINCÍPECH 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.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

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

Členové statutárního orgánu drželi celkem 49.770 ks zakladatelských akcií a 7.393 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 nedorčí výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

8. 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 71.000 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Evidence zakladatelských akcií

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

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

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

Evidence investičních akcií

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

9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

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

10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

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

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

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

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

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

11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

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

3. ČÁST

12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A 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
Dům Čertovka s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč, vlastní kapitál: -1 747 tis. Kč
Rezidence Smotlachova s.r.o.	základní kapitál: 100 000 Kč, vlastní kapitál: -10 338 tis. Kč
Dům Čertovka II s.r.o.	základní kapitál: 100 000 Kč, vlastní kapitál: - 716 tis. Kč

13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

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

14. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se 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.

16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- 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.

17. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

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

18. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh dozorčí rady, pokud valnou hromadu svolává dozorčí rada a navrhuje potřebná opatření.

19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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

21. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

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

22. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

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

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 – Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

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.

I.1. Druhy majetkových hodnot, které mohou být nabyty do investiční části Fondu

I.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 ovládnutí 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:

- I.10.1.* pořizování aktiv do investičního majetku Fondu dle odst. I.1 Statutu (ať již koupí nebo výstavbou); v případě financování pořízení těchto aktiv s využitím zápůjček a úvěrů postupuje obhospodařovatel v souladu s odst. I.7 Statutu. V případě výstavby budou finanční prostředky Fondu uvolňovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o výstavbě postupně dle skutečně provedených prací. Uvolnění finančních prostředků je podmíněno doložením písemných dokumentů dokládajících provedení daných prací;
- I.10.2.* prodej a pronájem aktiv dle odst. I.2 Statutu.;
- I.10.3.* rozdělování budov na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;
- I.10.4.* prodej a pronájem jednotek vzniklých podle odst. I.11.3. Statutu;
- I.10.5.* pořizování akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na společnostech a následné přebírání jejich jmění do rozvahy investiční části Fondu, resp. uskutečnění procesu přeměny Fondu a společnosti, při níž bude Fond jednat na svůj účet;
- I.10.6.* pořizování nemovitostí do investičního majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu;
- I.10.7.* v souvislosti s činnostmi podle odst. I.11.4. a I.11.6. Statutu mohou být na účet Fondu uzavírány k budovám, jednotkám, rozestavěným budovám a rozestavěným jednotkám ve vlastnictví Fondu zástavní smlouvy k zajištění úvěrů budoucích kupujících na financování koupě těchto budov a jednotek podle kupních smluv nebo smluv o budoucích kupních smlouvách s Fondem. Předpokladem uzavření takové zástavní smlouvy je skutečnost, že hodnota zástavy bude vždy rovna nebo nižší předpokládané kupní ceně předmětu převodu z majetku Fondu zajištěné zástavním právem, přičemž depozitář bude o uzavření takovéto smlouvy neprodleně informován.

I.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.

I.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.

I.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 pořizovány do investičního majetku Fondu toliko při zachování ekonomické výhodnosti takové operace pro Fond (tedy např. je-li cena pořízení odpovídající existenci konkrétního věcného práva, resp. nemovitost dlouhodobě generuje odpovídající nájemné apod.) a lze-li při vynaložení odborné péče předpokládat, že tato práva třetích osob nebudou bránit realizaci obchodního záměru Fondu s touto nemovitostí. Stejně tak i v případě již stávající nemovitosti v investičním majetku Fondu je možné její zatížení právy třetích osob. Práva třetích osob však mohou vznikat i ze zákona, rozhodnutím soudu či správního orgánu. Nemovitost v investičním majetku Fondu je možno zatížit právem třetí osoby, resp. takto zatíženou nemovitost nabýt do investičního majetku Fondu.

Stejné podmínky obezřetnosti při pořizování aktiv do investičního majetku Fondu platí i pro nabývání podílů v nemovitostních společnostech, jejichž podíly či akcie jsou předmětem zástavy nebo jiných práv třetích osob

a pro nabývání podílů v nemovitostních společnostech, v jejichž majetku se nacházejí nemovitosti zatížené zástavním právem nebo jiným právem třetí osoby.

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 2020 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 2020 Fond převážně investoval, mají podobu komerčních objektů (administrativní prostory v Praze na Černém Mostě, administrativní prostory v Čimelicích, technické zhodnocení skladu a prodejny v Opatovicích, technické zhodnocení bytového domu s komerčními prostory v Praze Vinohradech) a jsou určena pro následný nájem dalším subjektům.

Kromě přímých investic do nemovitostí jejich nákupem či zhodnocením se Fond na trhu nemovitostí angažuje účastmi v nemovitostních společnostech. Prostřednictvím slovenské společnosti SLOSIKO s.r.o. pokračuje rozšiřování držených komerčních objektů na území Slovenské republiky. Byly započaty projektové práce na výstavbě nového komerčního objektu v Košicích, který bude nabízet prostory administrativního charakteru. V portfoliu společností, ve kterých Fond disponuje obchodním podílem, se v roce 2020 nově objevila společnost Dům Čertovka II s.r.o.

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 šest. Objem poskytnutých prostředků se snížil o 3,2 %.

Jak z výše uvedeného vyplývá, soustředí Fond svou aktivitu na nemovitostním trhu. Nejvýznamnější činností fondu z hlediska výnosů zůstaly v roce 2020 výnosy z nájmu nemovitostí, kdy tyto představují 36,2 % z celkových ročních výnosů Fondu. Výnosy z úroků půjček poskytnutých převážně pro financování nemovitostních projektů, se na celkových výnosech fondu podílejí z 14,2 %.

Významnou činností Fondu zůstává pronájem vlastněných ochranných známek, z jejichž nájmu plyne Fondu 24 % z celkových výnosů Fondu roku 2020.

Fond se v roce 2020 nezabýval žádnou novou aktivitou, která by se v jeho činnosti neobjevila již v předešlých obdobích.

1. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

Nejvýznamnější položku hmotných aktiv Fondu představují nemovitosti (43,1 % z hodnoty celkových aktiv, 1 991 877 tis. Kč, meziroční nárůst 1,6 %). 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 2020:

- Navýšení hodnoty nemovitého majetku v katastrálním území Opatovice, kde byly zmodernizovány obchodní prostory a rozšířeno skladovací zázemí. Meziroční navýšení reálné hodnoty nemovitostí v tomto katastrálním území nastalo o 11 359 tis. Kč.

Dále došlo k přípravě nových komerčních prostor v Brně.

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

2. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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

V Účetním období proběhla revitalizace komerčních prostor v Opatovicích nad Labem a pokračovaly práce na zhodnocení nemovitostí v katastrálním území Kyje. Fond dále usiloval o koupi souboru nemovitostí v katastrálním území Horní Heršpice, přičemž realizace koupě těchto nemovitostí proběhla již v následujícím účetním období.

Investice do nemovitého majetku se v Účetním období pohybovaly ve výši 1 991 877 tis. Kč.

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

2.1. 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 dani 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 37 376 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 2020 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 338 252 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen vnitropodnikovými úroky.

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2020 ziskem ve výši 384 361 tis. Kč před zdaněním. Významnou částí výnosů byly výnosy z investičního majetku ve výši 179 220 tis. Kč, kdy byl zisk realizován především z nájmu nemovitostí a zčásti zhodnocením drženého majetku. Meziročně tyto výnosy vzrostly o 12 398 tis. Kč. V roce 2020 Fond vykázal nižší výnos z nájmeného, který však byl více než vykompenzován meziročním nárůstem změny reálné hodnoty investičního majetku. Výnosy z nehmotného majetku ve výši 153 756 tis. Kč plynuly z držby ochranných známek (její zhodnocení a pronájem) a oproti minulému roku vzrostly o 41 663 tis. Kč. Významnou položku v hospodaření Fondu představovaly rovněž výnosy z poskytnutých půjček ve výši 47 840 tis. Kč. Oproti roku 2019 došlo k poklesu výnosů z půjček o 16 996 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben zápornou změnou reálné hodnoty u dvou vybraných půjček.

Náklady Fondu se pohybovaly v intencích roku 2020 s výjimkou finančních nákladů, které poklesly o 14 855 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 2020 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. Dalším zdrojem jsou prostředky investičních akcionářů ve výši 427 174 tis. Kč.

2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 7,00 % (tj. o 302 377 tis. Kč). Růst aktiv byl zejména v peněžních prostředcích, u nehmotného majetku a majetkových účastí.

Portfolio Fondu je financováno z 87,75 % dlouhodobými půjčkami a úvěry, z 9,25 % čistými aktivy připadající k investičním akciím a z 1,14 % krátkodobými závazky.

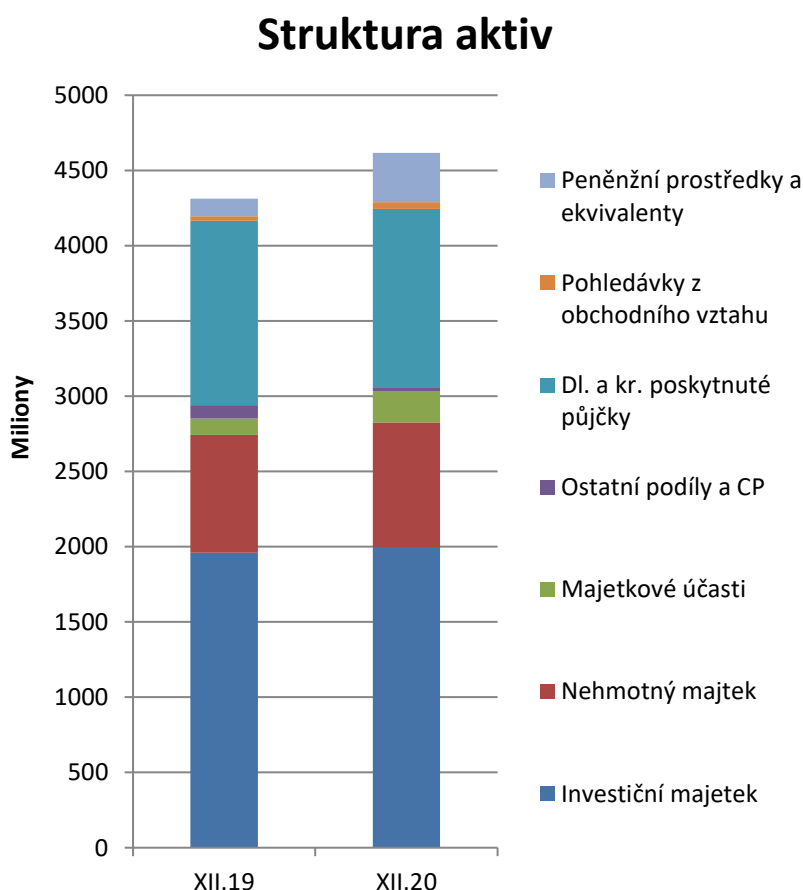
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2020 aktiva v celkové výši 4 616 763 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 302 377 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem peněžních prostředků a ekvivalentů o 211 854 tis. Kč a růstem hodnoty majetkových účastí ve výši 101 212 tis. Kč. Aktiva byla ze 43,14 % tvořena investičním majetkem v hodnotě 1 991 877 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, Vinohrady a České Vrbné.

Aktiva byla dále tvořena z 19,27 % dlouhodobými poskytnutými půjčkami ve výši 889 712 tis. Kč, z 18,08 % nehmotným majetkem ve výši 833 875 tis. Kč, ze 7,08 % peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 326 908 tis. Kč, ze 6,41 % krátkodobými poskytnutými půjčkami ve výši 296 147 tis. Kč, ze 4,54 %, majetkovými účastmi ve výši 209 462 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 44 438 tis. Kč, ostatními podíly a cennými papíry ve výši 23 930 tis. Kč a daňovými pohledávkami ve výši 414 tis. Kč

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

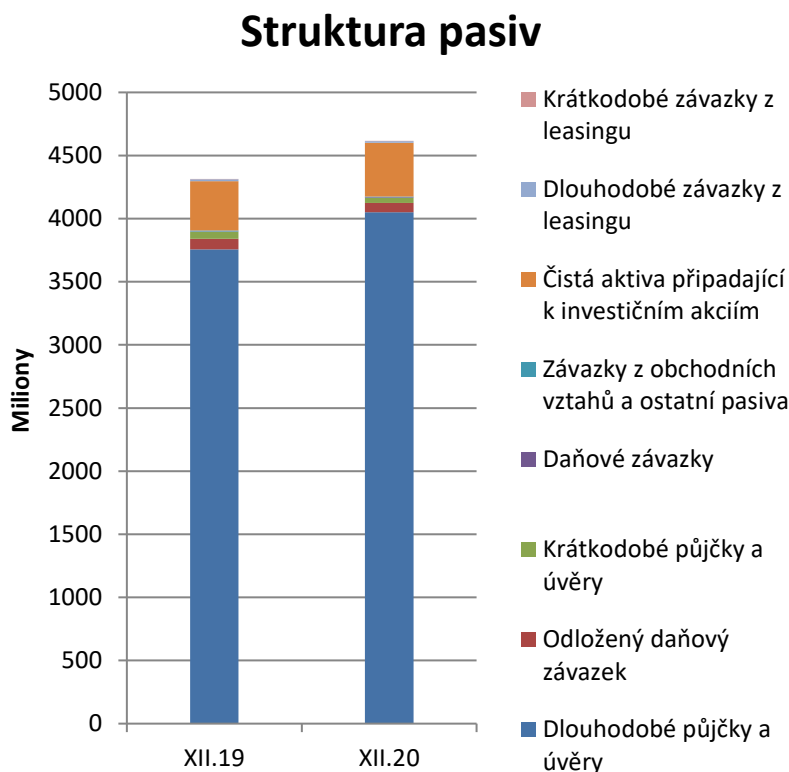


PASIVA

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2020 byla ve výši 4 616 763 tis. Kč, nárůst oproti minulému účetnímu období o 302 377 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem stavu dlouhodobých půjček a úvěrů o 294 291 tis. Kč a zároveň ovlivněn především růstem čistých aktiv připadající k investičním akciím o 37 349 tis. Kč. Pasiva byla tvořena z 87,75 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 4 051 442 tis. Kč, z 9,25 % čistými aktivy připadající k investičním akciím ve výši 427 147 tis. Kč, odloženým daňovým závazkem ve výši 73 992 tis. Kč, krátkodobými půjčkami a úvěry ve výši 39 996 tis.

Kč, dlouhodobými závazky z leasingu ve výši 11 428 tis. Kč, krátkodobými závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 5 401 tis. Kč, krátkodobými závazky z leasingu ve výši 3 805 tis. Kč a daňovými závazky ve výši 3 525 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



CASHFLOW

Čisté snížení peněžních prostředků k 31. 12. 2020 bylo ve výši 211 854 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -42 529 tis. Kč, což představovalo změnu o -14 866 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 -43 709 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný (- použitý) z provozní činnosti byl ve sledovaném období ve výši 256 193 tis. Kč, v roce 2019 byl ve výši -56 597 tis. Kč, což představuje nárůst o 312 790 tis. Kč, který byl způsoben především změnou krátkodobých finančních závazků ve výši -17 454 tis. Kč (především snížení stavu krátkodobých půjček a úvěrů), změnou stavu majetkových účastí ve výši -33 338 tis. Kč, zahrnující změnu položek podílů v majetkových účastech a ostatní podíly a změnou stavu investičního majetku ve výši -12 975 tis. Kč.

Peněžní tok byl dále ovlivněn změnou stavu ostatních aktiv ve výši 27 439 tis. Kč, zahrnující změnu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv, dále pak zaplacenou daní ze zisku ve výši -14 598 tis. Kč, změnou stavu ostatních závazků ve výši -4 679 tis. Kč, zahrnující změnu položek daňových závazků a závazků z obchodních vztahů a ostatních pasiv a změnou stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti za účetní období vzrostl oproti minulému účetnímu období o 101 292 tis. Kč na hodnotu -44 339 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota -145 631 tis. Kč. K tomuto růstu došlo z důvodu

změny stavu dlouhodobých finančních závazků (dlouhodobých půjček a úvěrů). Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období vrostly oproti minulému účetnímu období o 211 854 tis. Kč, což představovalo právě čisté snížení peněz a peněžních ekvivalentů.

2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 3 846 436 tis. Kč a jsou tvořena pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 3 846 426 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 2020: 3 846 426 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 2019 a 2020 10 tis. Kč

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 3 846 436 tis. Kč jsou vlastním kapitálem Fondu ve shodné výši (přičemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 711 000 tis. Kč).

3. PODSTATNÉ INVESTICE

Další významnou položkou, ve které má Fond investované prostředky, jsou poskytnuté půjčky (25,69 % celkových aktiv, 1 185 859 tis. Kč, meziroční pokles 3,22 %). Nadpoloviční většina půjček je poskytnuta společností, ve kterých má Fond účast (59 % 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 2020 jsou dvě nejvýznamnější půjčky dlouhodobé půjčky v celkové výši 112 142 tis. Kč a dvě krátkodobé půjčky v celkové výši 111 687 tis. Kč. Zároveň byly v roce 2020 zcela splaceny čtyři významné půjčky poskytnuté Fondem v přechodných letech v celkové výši 206 170 tis. Kč.

Hodnota majetkových účastí představovala 4,54 % z hodnoty celkových aktiv Fondu (209 462 tis. Kč, meziroční nárůst o 93,50 %). 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.

Finanční aktiva tvořily také držené cenné papíry (23 930 tis. Kč, minulé období 88 681 tis. Kč). Představují je především podílové listy a investiční akcie subjektů, které se věnují investicím na nemovitostním trhu. Meziroční pokles je zapříčiněn prodejem CP držených ve fondech ACCOLADE Industrial Fund a NOVA GEF.

Nehmotná aktiva Fondu představoval soubor ochranných známek, který svou hodnotou 833 874 tis. Kč představoval 18,06 % z celkové hodnoty aktiv Fondu. Meziročně vzrostla hodnota nehmotného majetku o 6,35 %.

4. 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 2020 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 neevviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

5. 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. Akciové trhy nejprve výrazně oslabily a obdobně i kurz české koruny. Nicméně v průběhu roku 2020 se situace, vlivem optimistických zpráv ohledně registrace vakcín proti COVID-19, zásadně stabilizovala a akciové trhy v USA či Evropě se vrátili či téměř vrátili na své hodnoty před pandemií COVID-19. Postupně se stabilizoval i kurz české koruny. V době zveřejnění této účetní závěrky se lze důvodně domnívat, že do konce roku 2021 dojde k významné proočkování obyvatel ČR proti COVID-19, nicméně další dopad na domácnosti a firmy v ČR či negativní vliv této pandemie na světový obchod nelze spolehlivě odhadnout.

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 2021.

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.

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný 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: 3 846 436 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 427 174 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:	93,33 %
účast na kapitálu investiční části Fondu:	93,33 %
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 Vala

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

Vítězslav Vala

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

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Žádná z výše uvedených osob nedisponovala k 31. 12. 2020 více jak 30 % hlasovacích práv. Jedná se o osoby blízké podle Občanského zákoníku a dle §78 odst. 2 písm. g) Zákona o obchodních korporacích se má za to, že tyto osoby jednají ve shodě („Ovládání ve shodě“).

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

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

3. ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI FONDU

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

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

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 VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM

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

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM 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 1 991 877 tis. Kč (pořizovací cena: 1 377 396 tis. Kč), dlouhodobými a krátkodobými půjčkami v souhrnné výši 1 185 859 tis. Kč, nehmotným majetkem ve výši 833 875 tis. Kč (pořizovací cena 638 096 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 326 908 tis. Kč a podíly v ovládaných osobách v reálné hodnotě ve výši 209 462 tis. Kč (pořizovací cena: 74 779 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 31.600 tis. Kč.

Katastrální území	LV	parcela	výměra	Druh pozemku	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Třebonice	558	321/141	2932	Stavba na parcele, obchod	130 125
Čimelice	1184				487 277
		501	5754	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
		503	1028	zastavěná plocha a nádvoří + obč. vyb.	
		548	2470	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba	
		558/1	2983	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba	
		578	9340	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba	
		596	2600	zastavěná plocha a nádvoří- obchod	
		396/6	1758	orná půda	
		396/7	4677	orná půda	
		396/8	1813	orná půda	
		396/9	134	ostatní plocha - zeleň	
		396/10	5445	ostatní plocha – ostatní komunikace	
		396/11	537	orná půda	
		396/12	344	orná půda	
		396/13	1195	orná půda	
		396/15	664	orná půda	
		396/16	1504	ostatní plocha - jiná plocha	
		396/18	524	ostatní plocha - jiná plocha	

	396/20	870	orná půda	
	396/63	117	ostatní plocha - zeleň	
	396/64	80	ostatní plocha - zeleň	
	396/65	29	ostatní plocha - zeleň	
	396/66	18	ostatní plocha – ostatní komunikace	
	405/2	902	orná půda	
	419/2	716	orná půda	
	424/2	555	orná půda	
	434/1	4373	orná půda	
	434/2	1921	ostatní plocha – ostatní komunikace	
	434/3	201	ostatní plocha - jiná plocha	
	434/4	53	ostatní plocha - jiná plocha	
	439/2	849	vodní plocha - vodní nádrž umělá	
Opatovice nad Labem	689			75 132
	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			90 045
	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			543 220
	2588/1	18906	ostatní plocha - jiná plocha	
	2588/8	28	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení	
	2589/1	41002	ostatní plocha - jiná plocha	
	2589/23	6427	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.	
	2589/24	490	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.	
	2589/25	705	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.	
	2589/26	7	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení	
	2589/27	307	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.	
	2589/28	798	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.	
	2589/29	754	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.	
	2589/41	496	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení	
	2589/42	1375	ostatní plocha - jiná plocha	
	2589/47	1004	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba	
	2808/1	391	ostatní plocha - jiná plocha	
	2808/4	52	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.	
	2808/5	62	ostatní plocha - jiná plocha	
	2808/6	166	ostatní plocha - jiná plocha	
Jesenice u Prahy	1998			43 650
	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		83 269
	6472	1237	zastavěná plocha a nádvoří + obchod
	6660	780	zastavěná plocha a nádvoří - výroba
	728/36	141	ostatní plocha - jiná plocha
	728/37	1589	ostatní plocha - ostatní komunikace
	728/42	11	ostatní plocha - jiná plocha
	732/11	2646	ostatní plocha - jiná plocha
	732/37	878	ostatní plocha - jiná plocha
	732/85	680	ostatní plocha - ostatní komunikace
	736/43	189	ostatní plocha - ostatní komunikace
	1095/24	8	ostatní plocha - silnice

	1095/54	61	ostatní plocha - silnice	
	4373	54	ostatní plocha - jiná plocha	
Růždol I.	1726			82 231
	1332/66	1610	ostatní plocha - jiná plocha	
	1332/74	984	ostatní plocha - zeleň	
	1332/82	1681	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
Vinohrady	13302			84 100
	1571	344	zastavěná plocha a nádvoří	
České Vrbné	487			113 778
	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	235 899
SLOSIKO	31.12.2031	71 128
Dům Čertovka	31.12.2026	112 600
Dům Čertovka II	31.1.2025	47 000
Rezidence Vinohradská	31.8.2022	116 481
Rezidence Smotlachova	30.9.2021	64 165
Prima Energy	10.4.2033	162 515
JRD Luka	31.7.2023	54 432
Rebuy Stars Office	31.7.2021	58 773
2L Company	28.12.2021	65 142
TRAXIAL – OC Pardubice	15.6.2021	52 914

Nehmotný majetek:

Název	Reálná hodnota (v tis. Kč)
-------	----------------------------

Ochranné známky	833 875
-----------------	---------

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	155 309

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkami z vnitropodnikových vztahů (pohledávky za investičním střediskem, viz bod 2. 3. Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí) a ostatními aktivy ve výši 3 846 436 tis. Kč.

Pohledávka vůči investiční části Fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2020: 3 846 426 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 2019 a 2020 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 5 zaměstnanců. Fond vykázal související mzdové náklady ve výši 1 253 tis. Kč.

12. INFORMACE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

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

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

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

K datu:	31. 12. 2020	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	3 846 435 900	3 508 183 748	3 229 542 895
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):	54 098,9578	49 341,5435	45 422,5442
Čistá aktiva Investiční části Fondu (Kč):	427 174 559	389 798 173	358 835 022
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):	54 072,7289	49 341,5409	45 422,1546





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.

15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

Ke dni 1. 2. 2020 byl statut změněn tak, že proběhla jeho roční aktualizace.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Statutární orgán

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

Člen představenstva Ing. Jana 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 samotných.

Popis činnosti kontrolního orgánu:

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

- kontrola působnosti představenstva v oblasti naplňování strategických cílů, v oblasti naplňování principu obezřetnosti při správě cizího majetku a péče řádného hospodáře
- kontrola výkaznictví a daňových povinností Fondu
- kontrola a monitoring právních a procesních úkonů činěných představenstvem

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

Dozorčí rada má jednoho člena voleného valnou hromadou.

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

Jedná se o osoby blízké podle Občanského zákoníku a dle §78 odst. 2 písm. g) Zákona o obchodních korporacích se má za to, že tyto osoby 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
SALUCSO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
SIVAKO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
VABOLA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
LUCROS SICAV a.s.	Člen statutárního orgánu	29.12.2008
Valova Holding 2 SE	Zástupce člena dozorčí rady	21.12.2019
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	25.11.2014 – 10.12.2019
SALVETON a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
VD CB s.r.o.	Člen statutárního orgánu	21.11.2017 – 16.10.2018
Dům Čertovka s.r.o.	Člen statutárního orgánu	26.10.2016
Žižkov development a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018

Ing. Jana Valová

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO KOUPELNY a.s.	Člen dozorčí rady	1.9.2003

VALETUDA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	7.12.2009
SIVAKO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
VABOLA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2019
LUCROS SICAV a.s.	Člen statutárního orgánu	29.12.2008
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	25.11.2014
SALVETON a.s.	Člen dozorčí rady	19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen dozorčí rady	19.12.2007
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014

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
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

Dům Čertovka II s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30. 1. 2020
------------------------	--------------------------	-------------

Ing. Vítězslav Vala

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO VALA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	29.9.2003
SIKO KOUPELNY a.s.	Člen statutárního orgánu	1.9.2003
LUCROS SICAV a.s.	Člen dozorčí rady	5.7.2018
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	10.12.2019
Valova Holding 2 SE	Člen dozorčí rady	24.11.2014 – 10.12.2019
SALVETON a.s.	Člen statutárního orgánu	11.6.2014
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
Luka Residential s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.9.2013
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
Luka Living s.r.o.	Člen statutárního orgánu	15.3.2016
FBN Czech, Family Business Network Czech, z.s.	Člen statutárního orgánu	27.6.2016
Dům Čertovka s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.10.2016
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

Dům Čertovka II s.r.o.	Člen statutárního orgánu	3. 3. 2020
------------------------	--------------------------	------------

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 regulačních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

- Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

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

- Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

19. 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.

20. RATING

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

21. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

21. ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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

Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Fond je **Investiční jednotkou** dle IFRS 10.

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

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

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Velikost podílu		Reálná hodnota v tis. Kč
			2020	2019	
SLOSIKO s.r.o.	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %	155 309
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %	165
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %	157
Dům Čertovka s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	13 370
Dům Čertovka II s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	613
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75 %	75 %	0
Prima Energy s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	31.8 %	31.8 %	39 848
Celkem					209 462

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.

Přiložená 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 1.1.2020 do 31.12.2020

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

Obchodní společnost: 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 Strouhalova 2740, 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 31.12.2020 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“).

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.
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.

Rezidence Smotlachova s.r.o.	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
Žižkov Development a.s.	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Žižkov servisní s.r.o.	04904303	Nám. W. Churchilla 1800/2,	Žižkov Development a.s.
Dům Žižkov a.s.	07061021	Vodičkova 710/31, 110 01	Žižkov Development a.s.
Dům Čertovka II s.r.o.	08787468	Nám. W. Churchilla 1800/2,	LUCROS SICAV a.s.

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

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

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

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoby užívají standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání 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

- Takové smlouvy nebyly uzavřeny

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích (aktivní 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

- 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. 3 ke smlouvě o půjčce ze dne 18.12.2020
- SLOSIKO s.r.o. – smlouva o zápůjčce uzavřená dne 1.1.2020
- SIKO KOUPELNY a.s., dodatek č. 10 ze dne 15.10.2020 k nájemní smlouvě z 1.1.2016
- Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 31.1.2020
- Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 8.6.2020
- Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 25.9.2020

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- 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
- 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
- SIKO KOUPELNY a.s. – Nájemní smlouva ze dne 1.1.2016
- SIKO KOUPELNY a.s., dodatek č. 1 ze dne 18.11.2016 k nájemní smlouvě z 1.1.2016
- SIKO KOUPELNY a.s., dodatek č. 2 ze dne 1.12.2016 k nájemní smlouvě z 1.1.2016
- SIKO KOUPELNY a.s., dodatek č. 3 ze dne 1.1.2017 k nájemní smlouvě z 1.1.2016
- SIKO KOUPELNY a.s., dodatek č. 4 ze dne 1.7.2017 k nájemní smlouvě z 1.1.2016
- SIKO KOUPELNY a.s., dodatek č. 5 ze dne 1.12.2017 k nájemní smlouvě z 1.1.2016
- SIKO KOUPELNY a.s., dodatek č. 6 ze dne 1.5.2018 k nájemní smlouvě z 1.1.2016
- SIKO KOUPELNY a.s., dodatek č. 7 ze dne 1.7.2018 k nájemní smlouvě z 1.1.2016
- SIKO KOUPELNY a.s., dodatek č. 8 ze dne 1.10.2018 k nájemní smlouvě z 1.1.2016
- SIKO KOUPELNY a.s., dodatek č. 9 ze dne 1.11.2018 k nájemní smlouvě z 1.1.2016

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 neznamení neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 30. 3. 2021

LÚCROS SICAV a.s.

Bc. Tomáš Vala, člen představenstva

Individuální účetní závěrka za rok 2020

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI

Aktiva

tis. Kč		2020	2019
Dlouhodobá aktiva		3 948 856	3 851 507
Nehmotný majetek	18	833 875	784 076
Investiční majetek	19	1 991 877	1 959 828
Majetkové účasti	20	209 462	108 250
Ostatní podíly a CP	21	23 930	88 681
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	22	889 712	910 672
Krátkodobá aktiva		667 917	462 889
Krátkodobé poskytnuté půjčky	22	296 147	314 651
Daňové pohledávky	23	414	2 617
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	24	44 438	30 557
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25	326 918	115 064
Aktiva celkem		4 616 773	4 314 396

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč		31.12. 2020	31.12. 2019
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	26	711 000	711 000
Emisní ážio		921	921
Ostatní nedělitelné fondy		26 184	26 184
Nerozdělený zisk		3 108 331	2 770 079
Vlastní kapitál celkem		3 846 436	3 508 184

Dlouhodobé půjčky a úvěry	27	205 016	248 977
Dlouhodobé závazky z leasingu	30	11 428	14 919
Odložený daňový závazek	28	73 992	82 059
Dlouhodobé závazky		290 436	345 955
Krátkodobé půjčky a úvěry	27	39 996	57 440
Daňové závazky	28	3 525	3 281
Krátkodobé závazky z leasingu	30	3 805	3 617
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	29	5 401	6 121
Krátkodobé závazky		52 727	70 459
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		427 174	389 798
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 616 773	4 314 396
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii		54 072,7290	49 341,5409

VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE

tis. Kč		2020	2019
Výnosy z investičního majetku	6	179 220	166 822
Výnosy z nehmotného majetku	7	153 756	112 093
Výnosy z poskytnutých půjček	8	47 840	64 836
Výnosy z podílů	9	21 499	20 925
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	10	-2 391	1 192
Správní náklady	11	- 11 217	-11 621
Čistý provozní výsledek hospodaření		388 707	354 247
Osobní náklady	12	-1 253	- 1 139
Ostatní provozní výnosy	13	48	25
Ostatní provozní náklady	14	-4 528	- 3 465
Provozní výsledek hospodaření		382 974	349 668
Finanční výnosy	15	8 137	2 867
Finanční náklady	16	-6 750	-21 605
Finanční výsledek hospodaření		1 387	-18 738
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		384 361	330 930
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	17	-16 800	-13 763
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	17	8 067	-7 563
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcí po zdanění		37 376	30 963
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcí po zdanění		338 252	278 641
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření		375 628	309 604

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek						
k 1. 1. 2020	711 000	921	26 184	0	2 770 079	3 508 184
Zisk za období					338 252	338 252
Zůstatek						
k 31.12. 2020	711 000	921	26 184	0	3 108 331	3 846 436

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 2020**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2020	389 798
Zisk za období	37 376
Zůstatek k 31. 12. 2020	427 174

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	2020	2019
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	384 361	330 930
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	-42 529	-27 663
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		
Neuhrazené úroky	-43 709	-36 631
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	-12 975	-39 367
Změna stavu majetkových účastí a ostatních podílů	-33 338	3 903
Změna stavu nehmotných aktiv		
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	13 674	10
Změna stavu ostatních aktiv	27 439	64 256
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-17 454	-321 540
Změna stavu ostatních závazků	-4 679	-16 732
Zaplacené daně ze zisku	-14 598	-13 763
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	256 193	-56 597
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-44 339	-145 631
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-44 339	-145 631
Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté fúzí	0	0
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	211 854	-202 228
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	115 064	317 292
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	326 918	115 064

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. 2020 do 31. 12. 2020

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
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci

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 SICAV a.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 2020

Předseda představenstva

Ing. Jaroslava Valová

Člen představenstva

Ing. Jana Valová

Člen představenstva

Bc. Tomáš Vala

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 2020 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 2019 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 2020 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2020.

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.

COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášena v souvislosti s pandemií koronaviru

Dne 12. 3. 2020 byla Vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intenzitou dopadla na podnikatelské subjekty včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Do data sestavení této účetní závěrky nedošlo k žádným zásadním negativním skutečnostem, které by měly vliv na hospodaření Fondu ve významném rozsahu. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci.

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

(c) Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem Fondu. Výkonnost Fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámec prezentace ve výkazu úplného výsledku.

(d) Funkční měna

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

(e) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

(f) Přepočítání 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 ovládání 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;
- účastí 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 přečíslovány 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.

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

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

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

- stav a poloha aktiva a
- případná omezení prodeje či použití aktiva.“

(l) Výnosové a nákladové úroky

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

(m) Výnosy z dividend

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

(n) Finanční nástroje a jejich oceňování

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

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

Účetní jednotka účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát je aktualizována ke každému datu účetní závěrky, aby obsahovala změny úvěrového rizika od počátečního 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 zjištělná. V případě nově založených společností může být zvolena jiná forma ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu úplného výsledku.

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 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 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 vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

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

(p) Daň z příjmu

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo 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

Do data sestavení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojištnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 odložená novelizací z července 2020 na 1. 1. 2023 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku

podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.

- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V červnu 2020 byly vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), jejímž cílem je pomoci společnostem s implementací IFRS 17 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy nazvaná Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017 včetně uvážení novelizace z června 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023))
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

- Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydané v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

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 odhady 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 zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
 - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- **Fond má více než jednoho investora.**
- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami i investory, kteří jsou spřízněnými stranami
- **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu** nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na čistých aktivech Fondu ve formě investičních akcií.
 - Ke konci sledovaného období Fond vydal 7 900 ks investičních akcií, které představují podíl na čistých aktivech Fondu.

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

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

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

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2020 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2019:

- Nový Koncepční rámec účetního výkaznictví založeného na IFRS, který se a priori netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však může dojít k úpravě výkladu stávajících pravidel, resp. mohou být upravena pravidla IFRS v budoucnu, což může vést ke změnám účetních pravidel Fondu. Důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování).
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace upravující definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby upravující definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.
- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování nazvaná Interest Rate Benchmark Reform je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR

sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19 s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Vzhledem k tomu, že Fond v roce 2020 neměl žádné úlevy na nájemném spojené s covid-19, neměla tato novelizace žádný dopad do své účetní závěrky.

5. VÝSTUPNÍ STRATEGIE

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 společností tak představují nemovitosti výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonosti aktiva může být aktivum rekonstruováno do podoby požadované trhem.

V souvislosti s vývojem realitního trhu vykazuje převážná většina nemovitostí držených v majetku fondu vyšší tržní hodnotu než pořizovací. Obchodním záměrem fondu je tyto nemovitosti držet, zhodnocovat 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	2020	2019
Nájemné	153 061	164 181
Změna reálné hodnoty investičního majetku	18 698	2 641
Zisk / (ztráta) z prodeje investičního majetku	7 461	0
Celkem	179 220	166 822

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	2020	2019
Licenční poplatky	103 957	103 525
Změna reálné hodnoty nehmotného majetku	49 799	8 568
Celkem	153 756	112 093

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

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

8. VÝNOSY Z POSKYTNUTÝCH PŮJČEK A VKLADŮ

tis. Kč	2020	2019
Úrokový výnos z poskytnutých půjček	61 304	62 534
Změna reálné hodnoty poskytnutých půjček	-13 464	2 302
Celkem	47 840	64 836

Snížení reálné hodnoty poskytnutých půjček se vztahuje k přecenění půjček dvou dlužníků.

9. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2020	2019
Změna reálné hodnoty podílů v ovládaných osobách	18 380	19 398
Změna reálné hodnoty ostatních podílů	-393	969
Zisk z prodeje CP a podílů	3 310	0
Výnosy z dividend a podílů na zisku	202	558
Celkem	21 499	20 925

Výnos z držby cenných papírů (CP) a podílů byl v roce 2020 generován především ziskem z prodeje CP Accolade (3 093 tis. Kč), u ovládaných osob zvýšením reálné hodnoty společnosti Prima Energy (39 816 tis. Kč) a naopak snížením reálné hodnoty společnosti SLOSIKO (23 113 tis. Kč).

Výnos 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.

10.VÝNOSY/ NÁKLADY Z PŘECENĚNÍ OBCHODNÍCH POHLEDÁVEK

tis. Kč	2020	2019
Přecenění obchodních pohledávek	-2 391	1 192
Celkem	-2 391	1 192

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

11.SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Nájemné	20	123
Poradenské služby	6 959	4 680
Opravy a údržba	204	409
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	4 034	6 409
Celkem	11 217	11 621

Z TOHO

tis. Kč	2020	2019
Náklady na znalecké posudky	280	185
Daňové poradenství	181	279
Audit	184	127
Právní a notářské služby	1 135	1 359
Poplatek depozitáři	420	420
Poplatek za obhospodařování (popl. pověření jiného)	15	180
Poplatek na odborného poradce	3 331	728
Poplatek za administraci	660	770
Celkem	6 959	4 048

12.OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Mzdové náklady	988	876
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	265	263
Ostatní osobní náklady	-	-
Celkem	1 253	1 139

K 31. prosinci 2020 měla společnost 5 zaměstnanců (2019: 5 zaměstnance) z toho žádný (2019: 0) vedoucí pracovník.

13. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

V položce Ostatní provozní výnosy byly v roce 2020 vykazovány výnosy z prodejů materiálů, odpadů v hodnotě 48 tis. Kč. (2019: 25 tis. Kč).

14. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Daně a poplatky	4 161	2 710
Ostatní provozní náklady	367	755
Celkem	4 528	3 465

15. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Úroky z bankovních vkladů	1 338	941
Výnosy z ručitelských poplatků	1 708	897
Výnosy z ostatních operací	590	1 029
Čisté kurzové zisky	4 501	0
Celkem	8 137	2 867

16. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Nákladové úroky	6 213	8 902
Čisté kurzové ztráty	0	5 832
Změna reálné hodnoty přijatých půjček	389	6 803
Ostatní finanční náklady	148	68
Celkem	6 750	21 605

Nákladové úroky zahrnují úroky hrazené v souvislosti s poskytnutým bankovním úvěrem a dále leasingovými smlouvami dle IFRS 16 ve výši 523 tis. Kč (2019: 603 tis. Kč).

Nárůst kurzových zisků a ztrát v roce 2020 je spojen s volatilním vývojem kurzu koruny vůči zahraničním měnám.

17. DAŇ Z PŘÍJMU

K datu účetní závěrky Fondu nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu přeplatku na dani za rok 2019, který vykompenzoval nižší hodnotu uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání s

odhadem daně z příjmu za rok 2020. 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	2020	2019
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	-16 800	-13 763
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	8 067	-7 563
Celkem	-8 733	-21 326

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 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
Rok 2020			
Přecenění majetku a závazků	-75 443	10 557	-64 886
Nehmotný majetek - přecenění	-6 616	-2 490	-9 105
Ostatní dočasné rozdíly			
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-82 059	8 067	-73 992

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2020	2019
Zisk před zdaněním dle IFRS	384 361	330 930
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-46 955	-45 428
Zisk před zdaněním dle CAS	337 406	285 502
Ostatní položky zvyšující základ daně	0	0
Položky snižující základ daně	1 406	38 702
Daňový základ	336 000	246 800
Daň vypočtena při použití platné sazby	16 800	12 340
Zúčtování dohady DP minulých období	0	1 423
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	16 800	13 763
Daň z příjmů	16 800	13 763
Odložená daň	-8 067	7 563
Efektivní sazba daně (vůči zisku před zdaněním dle IFRS)	2,3%	6,4%

18. NEHMOTNÝ MAJETEK

v tis. Kč	2020	2019
Stav k 1. lednu	784 076	775 508
Změna reálné hodnoty nehmotného majetku	49 799	8 568
Stav k 31. prosinci	833 875	784 076

V nehmotném majetku Fondu jsou vykázány ochranné známky.

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

19. INVESTIČNÍ MAJETEK

v tis. Kč	Vlastní aktiva	2020 Aktiva z práva užívání	Celkem
Stav k 1. lednu	1 941 567	18 261	1 959 828
Přirůstky	12 975	280	13 255
Úbytky			0
Dopad změn reálné hodnoty	22 601	-3 807	18 794
Stav k 31. prosinci	1 977 143	14 734	1 991 877

v tis. Kč	Vlastní aktiva	2019 Aktiva z práva užívání	Celkem
Stav k 1. lednu	1 895 786	0	1 895 786
Přirůstky	39 365	22 035	61 400
Úbytky			0
Dopad změn reálné hodnoty	6 415	-3 774	2 641
Dopad projektu Přeměny			0
Stav k 31. prosinci	1 941 567	18 261	1 959 828

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	113 778	114 179
Čimelice	487 277	397 675
Dolní Nerestce	17 699	1 976
Hloubětín	35 854	28 079
Humpolec	19 460	3 596
Jenišov	20 153	49 187
Jesenice u Prahy	43 651	20 811
Karlín	40 549	34 526
Kyje	543 220	220 276
Litomyšl	14 457	10 692
Oldřichovice u Třince	18 127	15 014
Opatovice nad Labem	75 132	51 452
Otvice	12 297	25 418
Růžodol I.	82 231	64 064
Teplice	32 544	23 812
Trutnov	21 497	6 138
Třebonice	130 125	101 671
Ústí nad Labem	10 671	38 109
Vinohrady	84 100	81 717
Židenice	90 045	33 057
Zábřeh nad Odrou	83 269	32 504
Tábor (IFRS16 a technické zhodnocení)	11 490	17 006
Kralice (IFRS16)	1 713	2 856
Třebíč (IFRS16)	1 530	2 551
Nedokončený majetek a zálohy	1 008	1 030
Investiční majetek celkem	1 991 877	1 377 396

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 1 115 111 tis. Kč k 31. prosinci 2020. K 31. prosinci 2019 byla evidována zástava na investiční majetek v hodnotě 1 101 515 tis. Kč. Během roku 2020 nedošlo k rozšíření zastaveného majetku, pouze vzrostla hodnota zastaveného majetku.

20. MAJETKOVÉ ÚČASTI

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK		Investice (v tis. Kč)		Změna reálné hodnoty	
			2020	2019	2019	Změny	2020	
SLOSIKO s.r.o.	Obchodování a pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100%	100%	98 202	80 220	-23 113	155 309
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%	2 973	-3 109	136	0
Dům Čertovka II. s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100%	100%	0	613	-	613
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75%	75%	75	-	-75	0
Dům Čertovka	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100%	100%	6 646	5 000	1 724	13 370
Prima Energy s.r.o.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	31,8%	31,8%	32	0	39 816	39 848
Celkem					108 250	82 724	18 488	209 462

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	Změny	2020	
Accolade Holding, a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Akcie	34 522	-34 522	0	0
JET I, investiční fond, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Akcie	20 386	-9 567	40	10 859
NOVA Green Energy otevřený podílový fond RED-SIDE investiční společnost, a. s.	Otevřený podílový fond	Česká republika	Podílový fond	22 398	-22 398	0	0
EP R2V, s.r.o.		Česká republika	Investiční certifikát	1 613	0	-64	1 549

ENERN Investments, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Investiční akcie	9 762	2 368	-693	11 437
Pořízení DFM				0	85	0	85
Celkem				88 681	-64 034	-717	23 930

22.POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31.12. 2020	31.12. 2019
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	774 771	769 330
Ostatním subjektům	411 088	455 993
<i>Dlouhodobé</i>	<i>889 712</i>	<i>910 672</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>296 147</i>	<i>314 651</i>
Celkem	1 185 859	1 225 323

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Všechny efektivní úrokové míry jsou fixní a pohybují se u krátkodobých půjček v rozmezí mezi 0% - 20 % (rok 2019: 0 % - 15 %), dlouhodobé půjčky se splatností mezi roky 2021 – 2033 (rok 2019: mezi roky 2021 – 2036) dosahují fixní úrokové míry v rozmezí od 0% do 8% (rok 2019: 3,6% - 8,5%). 72% hodnoty půjček (v roce 2019: 67%) je poskytnuto v Kč, zbylá část v EUR.

23.DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2020 činí 414 tis. Kč. Zahrnují zálohy snížené o dohad na daň z příjmu a přeplatky na daň z příjmu. Daňové pohledávky k 31. prosinci 2019 činily 2 617 tis. Kč. Zahrnovaly zálohy snížené o dohad na daň z příjmu a přeplatky na daň z příjmu.

24.POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Pohledávky z obchodních vztahů - Kč	47 551	32 222
Pohledávky - různí dlužníci EUR	1 667	1 485
Změna reálné hodnoty z pohledávek z obch. vztahů	-5 656	-4 594
Náklady příštích období	0	508
Zaplacené zálohy	833	936
Dohadné účty a ostatní aktiva	43	0
Celkem	44 438	30 557
<i>Krátkodobé</i>	<i>44 438</i>	<i>30 557</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	44 438	30 557

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

25.PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Běžné účty u bank	326 916	115 062
Pokladní hotovost	2	2
Celkem	326 918	115 064

26.VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 31.12.2020 tvoří upsaný základní kapitál 71 100 ks (31.12.2019: 71 100 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
<i>Zakladatelské akcie</i>	<i>71 100</i>	<i>711 000 000</i>	<i>921 000</i>
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 54 098,9578 Kč.

Fondový kapitál/čistá aktiva

V Kč	31.12. 2020	31.12. 2019
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	71 100	71 100
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	3 846 435 900	3 508 183 748
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	54 098,9578	49 341,5435
Počet vydaných investičních akcií (ks)	7 900	7 900
Čistá aktiva investiční části (Kč)	427 174 559	389 798 173
Čistá aktiva na investiční akcii (Kč):	54 072,7290	49 341,5409

27. PŮJČKY A ÚVĚRY

<i>tis. Kč</i>	31.12. 2020	31.12. 2019
Půjčky od akcionářů	0	21 409
Bankovní úvěr ČSOB	245 012	285 008
Celkem	245 012	306 417
<i>Dlouhodobé</i>	205 016	248 977
<i>Krátkodobé</i>	39 996	57 440
Celkem	245 012	306 417

K 31. prosinci 2020 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Změna re- álné hod- noty	Rok splatnosti	Úroková míra
Dlouhodobý bankovní úvěr – ČSOB neúčelový	200 000	-74 988	0	2025	0,8% nad 1M PRIBOR
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	150 000	-30 000		2028	0,9% nad 1M PRIBOR

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

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Změna re- álné hod- noty	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 zajištění úvěrových pohledávek ČSOB a.s. vůči Fondu 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

<i>tis. Kč</i>	31.12. 2020	31.12. 2019
DPH	3 509	3 268
Ostatní daně a poplatky	16	13
Odložený daňový závazek	73 992	82 059
Celkem	77 517	85 340

29. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
Závazky z obchodních vztahů	1 526	1 082
Závazky vůči zaměstnancům	61	53
Zúčtování se SP a ZP	34	29
Přijaté zálohy	565	564
Dohadné účty pasivní	3 111	4 344
Výdaje příštích období	0	0
Výnosy příštích období	104	49
Celkem	5 401	6 121
<i>Krátkodobé</i>	<i>5 401</i>	<i>6 121</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	5 401	6 121

30. ZÁVAZKY Z FINANČNÍHO LEASINGU

tis. Kč	31.12.2020	31.12.2019
<i>Dlouhodobé</i>	<i>11 428</i>	<i>14 919</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>3 805</i>	<i>3 617</i>
Závazky z finančního leasingu	15 233	18 536

V roce 2020 došlo k vykázání závazku z finančního leasingu dle IFRS 16.

tis. Kč	Platnost smlouvy	1.1.2020	Modifikace smluv 2020	Splátka jistiny 2020	31.12.2020
<i>Nemovitost Tábor</i>	<i>02/2025</i>	14 207	298	-2 636	11 869
<i>Nemovitost Kralice</i>	<i>12/2023</i>	2 319	13	-555	1 777
<i>Nemovitost Třebíč</i>	<i>12/2023</i>	2 010	76	-499	1 587
Závazky z finančního leasingu		18 536	387	-3 690	15 233

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

tis. Kč	Platnost smlouvy	1.1.2019	Splátka jistiny 2019	31.12.2019
<i>Nemovitost Tábor</i>	<i>02/2025</i>	16 716	-2 509	14 207
<i>Nemovitost Kralice</i>	<i>12/2023</i>	2 843	-524	2 319
<i>Nemovitost Třebíč</i>	<i>12/2023</i>	2 476	-466	2 010
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	31.12.2020		2020	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Luka Residential s.r.o.	29 445	0	2 673	
SIKO KOUPELNY a.s.	45 798	733	231 255	
SIKO KÚPELNE a.s.	26 357	0	13 944	
SLOSIKO s.r.o.	307 027	0	10 813	
Dům Čertovka s.r.o.	112 600	0	0	
Dům Čertovka II. s.r.o.	47 000	0	0	
Vítězslav Vala	20	0	0	
Swiss Aqua Technologies AG	26 245	0	1 592	
Luka Living s.r.o.	145	0	0	
Rezidence Smotlachova s.r.o.	64 165	0	3 609	
Prima Energy s.r.o.	162 515	0	9 199	
Dům Žižkov a.s.	82	0	980	
Celkem	821 399	733	274 065	

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

Fond vydal ručitelské prohlášení společnosti Luka Residential s.r.o a Dům Žižkov a.s. ve prospěch ČSOB, a.s. jako věřitele ze smlouvy o úvěrech (financování developerského projektu). Ručitelské prohlášení bylo vydáno pro případ neschopnosti platit ze strany Luka Residential s.r.o. a Dům Žižkov a.s. 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. Viz. dále bod 32b).

32.FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

(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 Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu.

Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností 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	31.12.2020	31.12.2019
Nehmotný majetek	18,06%	18,17%
Investiční majetek	43,14%	45,43%
Podíly v ovládaných osobách	4,54%	2,51%
Ostatní podíly	0,52%	2,06%
Poskytnuté půjčky	25,69%	28,40%
Celkem investiční aktiva	91,95%	96,56%

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 2020					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	326 918	0	0	0	326 918
Celkem	326 918	0	0	0	326 918
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-9 999	-29 997	-160 016	-45 000	-245 012

Závazky z finančního leasingu	-942	-2 863	-11 428	0	-15 233
Celkem	-10 941	-32 860	-171 444	-45 000	-260 245
Gap	315 977	-32 860	-171 444	-45 000	66 673
Kumulativní gap	315 977	283 177	111 673	66 673	66 673

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

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 2020 a 31. prosinci 2019 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

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

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2020					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	40 050	0	0	0	40 050
Pohledávky z obch. Styku v EUR	1 667				1 667
Poskytnuté půjčky	0	0	235 899	97 373	333 272
Majetkové účasti				155 309	155 309
Celkem	41 717	0	235 899	252 682	530 298
Celkem	0	0	0	0	-

Gap	41 717	0	235 899	252 682	530 298
Kumulativní gap	41 717	41 717	277 616	530 298	530 298

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

(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 ovládajícího podílu Fondu.

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

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s

nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, 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 31.12.2020	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	833 875	833 875
Investiční majetek	1 991 877	1 991 877
Podíly v ovládaných osobách	209 462	209 462
Ostatní podíly	23 930	23 930
Poskytnuté půjčky	1 185 859	1 185 859
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	44 438	44 438
Peníze a peněžní ekvivalenty	326 918	326 918
Celkem	4 616 359	4 616 359

Rating k 31.12.2019	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	784 076	784 076
Investiční majetek	1 959 828	1 959 828
Podíly v ovládaných osobách	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

K 31.12.2020 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. Další zástavy ve prospěch banky (ČSOB, a.s.) souvisí s poskytnutým úvěrem spřízněné osobě Dům Žižkov a.s. na financování developerského projektu. Níže je uveden přehled zastaveného investičního majetku.

tis. Kč	31.12.2020	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálním území Kyje	543 220	11,77%
Nemovitosti v katastrálním území Čimelice	455 677	9,87%
Nemovitosti v katastrálním území Jenišov	20 153	0,44%
Nemovitosti v katastrálním území Ústí nad Labem	10 671	0,23%
Nemovitosti v katastrálním území Teplice	32 554	0,71%
Nemovitosti v katastrálním území Karlín	40 549	0,88%
Nemovitosti v katastrálním území Otvice	12 297	0,27%
Celkem	1 115 121	24,15%

tis. Kč	31.12.2019	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálním území Kyje	535 973	12,42%
Nemovitosti v katastrálním území Čimelice	451 020	10,45%
Nemovitosti v katastrálním území Jenišov	19 905	0,46%
Nemovitosti v katastrálním území Ústí nad Labem	10 425	0,24%
Nemovitosti v katastrálním území Teplice	31 939	0,74%
Nemovitosti v katastrálním území Karlín	40 290	0,93%
Nemovitosti v katastrálním území Otvice	11 964	0,28%
Celkem	1 101 516	25,53%

(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 2020						
Nehmotný majetek					833 875	833 875
Investiční majetek	-	-	-	-	1 991 877	1 991 877
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	209 462	209 462
Ostatní podíly a CP					23 930	23 930

Poskytnuté půjčky	0	296 147	517 250	372 462	-	1 185 859
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	44 438	-	-	-	-	44 438
Daňové pohledávky	414	-	-	-	-	414
Peníze a peněžní ekvivalenty	326 918	-	-	-	-	326 918
Celkem	371 770	296 147	517 250	372 462	3 059 144	4 616 773
Úvěry a půjčky	-9 999	-29 997	-160 016	-45 000	-	-245 012
Obchodní a ostatní závazky	-5 401	-	-	-	-	-5 401
Závazky z finančního leasingu	-942	-2 863	-11 428	0	-	-15 233
Odložený daňový závazek	-	-	-	-73 992	-	-73 992
Daňové závazky	-3 525	-	-	-	-	-3 525
Vlastní kapitál	-	-	-	-	-3 846 436	-3 846 436
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	-427 174	-427 174
Celkem	-19 867	-32 860	-171 444	-118 992	-4 273 610	-4 616 773
Gap	351 903	263 287	345 806	253 470	-1 214 466	0
Kumulativní gap	351 903	615 190	960 996	1 214 466	0	0

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 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	-	-

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

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

33. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

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

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

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. 2020					
Nehmotný majetek			833 875		833 875
Investiční majetek	0	0	1 991 877	0	1 991 877
Podíly v ovládaných osobách	0	0	209 462	0	209 462
Ostatní podíly	0	0	23 930	0	23 930
Poskytnuté půjčky	0	0	1 185 859	0	1 185 859
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	877	0	43 562	0	44 438
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	326 918	0	0	0	326 918
Půjčky a úvěry	0	245 012	0		306 417
Závazky z finančního leasingu		15 233			15 233
Čistá aktiva připadající k investičním akciím				427 174	427 174
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	5 401	5 401
Celkem	327 795	260 245	4 288 565	432 575	

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	

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 volatilita.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je

daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **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. 2020				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Nehmotný majetek			833 875	833 875
Investiční majetek	0	0	1 991 877	1 991 877
Podíly v ovládaných osobách	0	0	209 462	209 462
Ostatní podíly			23 930	23 930
Poskytnuté půjčky	0	0	1 185 859	1 185 859
Obchodní pohledávky			43 562	43 562
Půjčky a úvěry	0	0	245 012	245 012
Závazky z finančního leasingu			15 233	15 233
Celkem	0	0	4 548 810	4 548 810

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

(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 než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována 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 jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

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

- Metody výnosové,
- Metoda porovnání,
- Metody zjištění věcné hodnoty – majetkové,
- Metoda účetní hodnoty,
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

Krátkodobé pohledávky a závazky

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

Pokladní hotovost

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

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

V roce 2020 a 2019 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 byla použita pro ocenění budov/staveb a pozemků. <i>Výnosové ocenění (DCF)</i> 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	- Hodnota nemovitostí je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m ² , přičemž ceny nemovitostí se odvíjí dle situace na reálném trhu a trhu souvisejících služeb. .. - nájemné - Očekávaný růst tržního nájemného - Výpadky z nájmu - Míra obsazenosti - Úlevy z nájemného - Diskontní míra	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: - Cena za m ² bude obecně vyšší - Nájemné bude vyšší - Očekávaný růst nájemného bude vyšší - Období výpadku z nájmu a úlevy z nájemného budou kratší - Míra obsazenosti bude vyšší - Diskontní míra bude nižší

diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.

Podíly v ovládaných osobách	<p><i>Výnosové ocenění</i> na základě současné hodnoty peněžních toků (DCF) generovaných podniky, ve kterých drží společnost podíly. Ocenění bere v úvahu finanční plány daných podniků zejména plánované tržby, náklady, zisk (EBITDA/EBIT), CAPEX a investice do pracovního kapitálu. Volné peněžní toky jsou diskontovány diskontní mírou na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu a terminální hodnota je stanovena na základě stanoveného terminálního růstu.</p> <p><i>Ocenění na základě tržního porovnání</i> je stanoveno na základě tržních násobků dle obchodovaných společností. V případě, že je to relevantní jsou tyto násobky upravené o omezenou likviditu a velikost podniků (dle výše tržeb či EBITDA).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plánované peněžní toky - Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX) - Plánovaná výše investic do pracovního kapitálu - Diskontní míra - Terminální růst - Upravené tržní násobky 	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Plánované peněžní toky budou vyšší – Diskontní míra bude nižší – Míra terminálního růstu bude vyšší <p>Upravené tržní násobky budou vyšší</p>
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 odhadnutý příjmy v jednotlivých letech (na přesně specifikované časové</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

	období). Očekávané peněžní toky byly následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika. Hodnota Souboru ochranných známek je stanovena součtem diskontovaných cash flow za jednotlivé roky.		- příjmy z licenčních poplatků budou vyšší
Poskytnuté půjčky	Reálná hodnota je stanovena na základě diskontovaných plateb tržní úrokovou mírou stanovenou dle kreditního ratingu a bonity dlužníka.	- Kreditní rating společnosti a z něho vyplývající úroková míra	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě lepšího kreditního ratingu společnosti.
Přijaté půjčky	Reálná hodnota je stanovena na základě diskontovaných plateb tržní úrokovou mírou se zohledněním rizika neplnění	- Riziko neplnění (nemusí být omezeno na vlastní úvěrové riziko účetní jednotky)	Odhadovaná reálná hodnota by byla nižší v případě vyššího rizika neplnění

35. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Situace ohledně COVID-19 pandemie je ovlivňována zejména vývojem vakcín, které by v případě funkčnosti mohly vést k výraznému rozvolnění protiepidemických opatření. Aktuálním problémem je jejich nedostupnost na celosvětové úrovni, což zpomaluje proočkovanost obyvatelstva jednotlivých států.

V průběhu roku 2020 se situace, vlivem optimistických zpráv ohledně registrace vakcín proti COVID-19, zásadně stabilizovala a akciové trhy v USA či Evropě se vrátili či téměř vrátili na své hodnoty před pandemií COVID-19. Postupně se stabilizoval i kurz české koruny. V době sestavení této účetní závěrky se lze důvodně domnívat, že do konce roku 2021 dojde k významné proočkovanosti obyvatel ČR proti COVID-19, nicméně další dopad na domácnosti a firmy v ČR či negativní vliv této pandemie na světový obchod nelze spolehlivě odhadnout.

Potencionální rizika do budoucna pak vzbuzují nové mutace kmenu COVID-19 (zejména britská a jihoafrická), které jsou výrazně nakažlivější a na které může být nižší účinnost vyvíjených vakcín a obraných látek osob, které již onemocněly virem COVID - 19 prodělali.


Navzdory rizikům spojeným s novými mutacemi viru COVID-19 zatím převládá spíše optimismus a rizika spojená s neúčinností vakcín na nové mutace viru COVID-19 se zatím nijak výrazně nepromítla do cen aktiv na trzích, které i díky masivní podpoře ze strany centrálních bank spíše rostou.

S ohledem i na výše uvedené vedení Fondu zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty, zahrne Fond do účetnictví a účetní závěrky v roce 2021.

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

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Praze dne 29. 4. 2021



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	2020	2019
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	3 846 426	3 508 174
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	3 846 436	3 508 184

*) Pohledávka vůči investiční části fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2020: 3 846 426 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 2019 a 2020 10 tis. Kč.

Vlastní kapitál a závazky		
tis. Kč	2020	2019
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	3 108 331	2 770 079
Vlastní kapitál a závazky celkem	3 846 436	3 508 184

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 31.12.2020 10 tis. Kč (3 846 436 tis. Kč Vlastní kapitál, - 3 846 426 tis. Kč dlouhodobá půjčky a úvěry).

VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU za rok končící 31. prosince

tis. Kč	2020	2019
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	338 252	278 641
Finanční výsledek hospodaření	338 252	278 641
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	338 252	278 641
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	338 252	278 641
Celkový úplný výsledek hospodaření	338 252	278 641

Finanční výkazy investiční části Fondu

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI

Aktiva

tis. Kč	2020	2019
Dlouhodobá aktiva	3 948 856	3 851 507
Nehmotný majetek	833 875	784 076
Investiční majetek	1 991 877	1 959 828
Majetkové účasti	209 462	108 250
Ostatní podíly	23 930	88 681
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	889 712	910 672
Krátkodobá aktiva	667 907	462 879
Krátkodobé poskytnuté půjčky	296 147	314 651
Daňové pohledávky	414	2 617
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	44 438	30 557
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	326 908	115 054
Aktiva celkem	4 616 763	4 314 386

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	2020	2019
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	4 051 442	3 757 151
Odložený daňový závazek	73 992	82 059
Dlouhodobé závazky z leasingu	11 428	14 919
Dlouhodobé závazky	4 136 862	3 854 129
Krátkodobé půjčky a úvěry	39 996	57 440

Daňové závazky	3 525	3 281
Krátkodobé závazky z leasingu	3 805	3 617
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	5 401	6 121
Krátkodobé závazky	52 727	70 459
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	427 147	389 798
Vlastní kapitál a závazky celkem	4 616 763	4 314 386

VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU za rok končící 31. prosince

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z investičního majetku	179 220	166 822
Výnosy z nehmotného majetku	153 756	112 093
Výnosy z poskytnutých půjček a vkladů	47 840	64 836
Výnosy z podílů	21 499	20 925
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	-2 391	1 192
Správní náklady	-11 217	-11 621
Čistý provozní výsledek hospodaření	388 707	354 247
Osobní náklady	-1 253	- 1 139
Ostatní provozní výnosy	48	25
Ostatní provozní náklady	-4 528	- 3 465
Provozní výsledek hospodaření	382 974	349 668
Finanční výnosy	8 137	2 867
Finanční náklady	-345 002	-300 246
Finanční výsledek hospodaření	-336 865	-297 379
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	46 109	52 289
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-16 800	-13 763
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	8 067	-7 563
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	37 376	30 963
Ostatní úplný výsledek hospodaření		
Celkový úplný výsledek hospodaření	37 376	30 963

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora o auditu účetní závěrky

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2020 společnosti
LUCROS SICAV, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti LUCROS SICAV, a.s., se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310,
PSČ 198 00, IČO 28507428.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti LUCROS SICAV, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 31. 12. 2020, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2020, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti LUCROS SICAV, a.s. k 31.12.2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Společnost k 31. 12. 2020 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 přibližně 61 % hodnoty celkových aktiv a výnosy z nich plynoucí tvoří přibližně 81 % 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 článcích 6, 7, 18 a 19 přílohy.

Další hlavní záležitostí auditu bylo ověření poskytnutých zápůjček, které představují téměř 26 % 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 článcích 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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

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

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

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

Odovědnost 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 18. 6. 2020 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 5 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 28.4.2020 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."

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědný statutární orgán Společnosti a nese odpovědnost mimo jiné za:

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

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2020 obsažená ve Výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

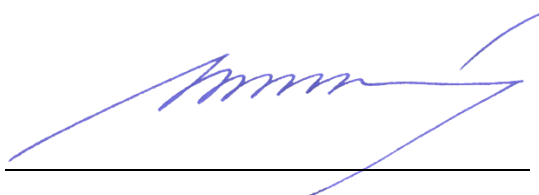
V Brně dne 29. 4. 2021

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

