



Výroční finanční zpráva

2024

LUCROS SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024



Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí.....	16
Profil Fondu	27
Zpráva o vztazích.....	40
Individuální účetní závěrka za rok 2024	45
Příloha účetní závěrky za rok 2024.....	50
Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části Fondu	87
Zpráva auditora	90

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 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. 2024 do 31. 12. 2024
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 finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

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

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 28. 4. 2025



LUCROS SICAV a.s.
člen představenstva
Bc. Tomáš Vala

Informace pro akcionáře

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

1. Orgány Fondu – jejich složení a postupy jejich rozhodování

1.1 Valná hromada Fondu

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

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

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání členů představenstva,
- c) volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva,
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,
- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

1.2 Představenstvo Fondu

Předseda představenstva **Ing. Jaroslava Valová** (od 10. 7. 2018)
narozena: 15. 4. 1947
vzdělání: vysokoškolské

Ing. Jaroslava Valová je absolventkou Vysoké školy zemědělské v Českých Budějovicích. Svou profesní praxi začala v roce 1972 jako finanční účetní JZD Mirotice. 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.

Člen představenstva **Ing. Jana Valová** (od 5. 7. 2018)
narozena: 19. 8. 1977
vzdělání: vysokoškolské

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

Člen představenstva **Bc. Tomáš Vala** (od 5. 7. 2018)
narozen: 8. 5. 1973
vzdělání: vysokoškolské

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

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

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

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

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

1.3 Dozorčí rada Fondu

Člen dozorčí rady	Ing. Vítězslav Vala	(od 5. 7. 2018)
	narozen: 24. 2. 1971	
	vzdělání: vysokoškolské	

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

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

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

Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je 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 University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit

Mgr. Pavel Bareš
narozen: 23. 9. 1977

(od 1. 12. 2022)

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

Člen výboru pro audit:

Ing. Petr Janoušek
narozen: 22. 2. 1973

(od 1. 1. 2018)

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

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 1. 2. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá 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:	368 65 770
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	100%
Statutární orgán	Ing. Jan Dvořák (od 1. 12. 2009) Ing. Jaroslava Valová (od 1. 12. 2009)
Funkce	jednatel (konatel)
Způsob jednání	jménem společnosti jedná jednatel (konatel) samostatně

VABOLA s.r.o.

Sídlo:	Skorkovského 1310, 198 00 Praha 9 – Kyje
IČO:	289 96 178
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	90 %
Statutární orgán	Ing. Jaroslava Valová (od 2. 12. 2009) Ing. Jana Valová (od 2. 12. 2009) Bc. Tomáš Vala (od 2. 12. 2009)
Funkce	jednatel

Způsob jednání jménem společnosti jedná jednatel samostatně

SIVAKO s.r.o.

Sídlo: Skorkovského 1310, 198 00 Praha 9 – Kyje
IČO: 289 96 640

Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 90 %

Statutární orgán Ing. Jaroslava Valová (od 2. 12. 2009)
Ing. Jana Valová (od 2. 12. 2009)
Bc. Tomáš Vala (od 2. 12. 2009)

Funkce jednatelé

Způsob jednání jménem společnosti jedná jednatel samostatně

Dům Čertovka s.r.o.

Sídlo: Skorkovského 1310, 198 00 Praha 9 – Kyje
IČO: 052 61 252

Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100 %

Statutární orgán Ing. Jaroslava Valová (od 31. 10. 2016)
Ing. Vítězslav Vala (od 31. 10. 2016)
Bc. Tomáš Vala (od 31. 10. 2016)

Funkce jednatelé

Způsob jednání jménem společnosti jedná jednatel samostatně

Dům Čertovka II s.r.o.

Sídlo: náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČO: 087 87 468

Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100 %

Statutární orgán Ing. Vítězslav Vala (od 3. 3. 2020)
Bc. Tomáš Vala (od 30. 1. 2020)

Funkce jednatelé

Způsob jednání každý jednatel zastupuje společnost samostatně

Rezidence Smotlachova s.r.o.

Sídlo: Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 - Vinohrady
IČO: 057 97 209

Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 75 %

Statutární orgán Ing. Miroslav Šebesta (od 15. 3. 2018)

Funkce jednatel

Způsob jednání jednatel zastupuje společnost samostatně

LCF Project 01 s.r.o.

Sídlo: Palackého 740/1, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha
IČO: 108 99 677

Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 55 %

Statutární orgán Mgr. Jiří Kučera a Ing. Jiří Valenta

Funkce jednatel

Způsob jednání jednatelé zastupují Společnost samostatně vyjma právních jednání, která se týkají předmětu nebo závazku, jehož hodnota převyšuje 4.000.000, - Kč, kdy společnost zastupují dva jednatelé společně

Investments & Living s.r.o. (dříve Kladno Living s.r.o.)

Sídlo: Skorkovská 1310, Kyje, 198 00 Praha 9
IČO: 222 90 559

Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100 %

Statutární orgán Tomáš Kimmer (od 21. 11. 2024)
Petr Kubík (od 21. 11. 2024 do 11. 3. 2025)

Funkce
Způsob jednání

(od 26. 3. 2025)

Bc. Tomáš Vala (od 11. 3. 2025)
jednatel
jednatel zastupují společnost společně (do 26. 3. 2025)
Jednatel zastupují společnost ve všech věcech samostatně

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

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

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

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

3. Kodex řízení a správy Fondu

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

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

4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

4.1 Ostatní vedoucí osoby

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

4.2 Portfolio manažer

Portfolio manažer

Ing. Jaroslava Valová
narozena: 15. 4. 1947
vzdělání: vysokoškolské

(od 20. 1. 2016)

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

5. Osoby s řídící pravomocí

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)
Kontrolní orgán		
Člen dozorčí rady	Ing. Vítězslav Vala	(od 5. 7. 2018)

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

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

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

Členové statutárního orgánu drželi celkem 49.770 ks zakladatelských akcií a 7.112 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 řídící pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

8. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 711 000 000,- Kč a je rozdělen na 71 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Evidence zakladatelských akcií

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

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

Fond vydává jednu třídu investičních akcií, ISIN: CZ0008042009. 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 účastníkovi Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

9. Odměny účtované externími auditory

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

10. Dividendová politika Fondu

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku 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.

12. Struktura vlastního kapitálu/čistých aktiv Fondu a dceřiných společností

Fond

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

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

Dceřiné společnosti:

SLOSIKO s.r.o., Základní kapitál: 5 000 EUR, Vlastní kapitál: 122 260 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: - 10 060 tis. Kč

Rezidence Smotlachova s.r.o., Základní kapitál: 100 000,- Kč, Vlastní kapitál: - 4 729 tis. Kč

Dům Čertovka II s.r.o., Základní kapitál: 100 000,- Kč, Vlastní kapitál: -2 787 tis. Kč

LCF Project 01 s.r.o., Základní kapitál: 1 000,- Kč, Vlastní kapitál: - 4 806 tis. Kč

Investments & Living s.r.o. (dříve Kladno Living s.r.o.), Základní kapitál: 10 000,- Kč, Vlastní kapitál: 0 tis. Kč

13. Omezení převoditelnosti cenných papírů

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

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

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

14. Akcionářská struktura

Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

15. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

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

16. Omezení hlasovacích práv

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

19. Zvláštní působnost orgánů

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

20. Významné smlouvy při změně ovládání Fondu

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změny 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 198 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Přehled podnikání

Investiční strategie

Investiční strategie je upravena v investiční příloze statutu Fondu v části I. Fond je oprávněn investovat, a to především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů.

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

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

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

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

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

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

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

- nemovité věci (tzv. „nemovitostní společnost“);
- akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na nemovitostních společnostech;
- akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na jiných obchodních společnostech.

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

Fond má možnost uskutečnit:

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

převzetí jmění společnosti, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v 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.

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.

Práva k nehmotným statkům

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

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

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

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

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

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

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

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

Vklady v bankách nebo zahraničních bankách.

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

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

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

Investiční limity

Fond dodržuje při své činnosti investiční limity stanovené tímto Statutem.

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

Vklady v bankách

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

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

Pohledávky

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

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

Nemovitosti a příslušenství

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ochranné známky

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

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

Benchmark & index

Fond nezamýšlí sledovat jakýkoli index či benchmark.

Fond nekopíruje žádný index.

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

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

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

Zajištění & záruky investice

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

Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky

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

V souvislosti s přijetím úvěru či zápůjčky je možné poskytnout věřiteli zajištění s ohledem na běžnou tržní praxi v místě a čase nikoli zjevně nepřiměřené (za zcela zjevně nepřiměřené však nelze bez dalšího vyhodnocení konkrétních okolností případu považovat situaci, kdy nominální hodnota zajištění přesahuje nominální hodnotu

přijatého úvěru či zápůjčky). V takovém případě může Fond podstupovat různá dílčí smluvní omezení, vždy však pouze za podmínky celkové ekonomické výhodnosti takové transakce pro Fond. K zajištění přijatého úvěru či zápůjčky je oprávněn v souladu s příslušnými ustanoveními Statutu mj. použít ručení, zástavu, smluvní pokutu, zajišťovací převod pohledávky a zajišťovací převod práva, s výjimkou zajišťovacího převodu práva k Fondem vlastněným cenným papírům.

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

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

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

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

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

Možnosti a limity prodeje majetkových hodnot nenacházející se v majetku Fondu

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

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

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

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

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

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

Podrobná pravidla pro nakládání s investičním majetkem Fondu

Fond činí při obhospodařování investičního majetku Fondu zejména následující kroky:

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

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

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

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

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

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

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

Podrobnější označení Fondu

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

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

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

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

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

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

Využití pákového efektu a poskytnutí finančního nástroje z investičního majetku Fondu

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

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

- investiční strategii Fondu,
- míru expozice Fondu, jakož i jinou ekonomickou vazbu na osoby, které by mohly být zdrojem systémového rizika pro řádné fungování finančního trhu v České republice,
- riziko koncentrace vůči jedné smluvní straně,
- míru zajištění při využívání pákového efektu,
- poměr majetku a dluhů tohoto fondu a
- charakter, rozsah a složitost svých činností.

Pravidla pro výpočet celkové expozice Fondu

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

23. Nemovitosti, stroje a zařízení

Nejvýznamnější položku hmotných investičních aktiv Fondu představují nemovitosti. Nemovitosti jsou určeny k nájmu. Veškeré držené nemovitosti jsou na území České republiky. Pro financování investic do nemovitého majetku využíval Fond kombinaci vlastních a cizích zdrojů. Podstatné změny na nemovitostních aktivech zaznamenané v roce 2024 jsou uvedené v příloze k účetní závěrce.

Seznam pro Fond významných nemovitostí je v detailu uveden v části Profil Fondu, bod 8. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu.

24. Činnost Fondu v účetním období

V Účetním období Fond pokračoval v investování do aktiv nemovité povahy, pronájem držených ochranných známek a poskytování půjček, především nemovitostním společností.

V roce 2024 pokračovaly projekční přípravy spojené se zakoupeným areálem v Brně Heršpicích, zároveň v areálu započaly demoliční práce. Došlo k revitalizaci objektu v Liberci (modernizace stávající budovy a příprava prostorů pro nového nájemce). Vedle zmíněných investic probíhala běžná údržba vlastněných nemovitostí včetně obnovy fotovoltaických panelů u stávajících zařízení. Současně se budovaly fotovoltaické elektrárny na místech, kde doposud nebyly provozovány nebo se rozšiřoval jejich dosavadní provoz (Zličín, Opatovice, České Budějovice, Černý Most, Čimelice).

3.1. Hospodaření Fondu

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

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

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

Investiční část vykazuje tedy vnitropodnikový úvěrový závazek vůči neinvestiční části. Neinvestiční část nevykonává žádnou činnost, kromě vnitropodnikového poskytnutí finančních prostředků. Za tyto prostředky je účtován vnitropodnikový úrok. Na celkové úrovni Fondu je tento vnitropodnikový výnos (náklad na straně investiční části Fondu) eliminován a daň 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 celkovým úplným výsledkem hospodaření ve výši 25 790 tis. Kč po zdanění.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným ziskem ve výši 232 113 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen vnitropodnikovými úroky, jak je popsáno výše.

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2024 ziskem ve výši 264 800 tis. Kč před zdaněním. Významnou částí výnosů byly výnosy z investičního majetku ve výši 204 495 tis. Kč plynoucí primárně z nájemného a z části zhodnocením a prodejem drženého majetku. Oproti minulému roku tyto výnosy klesly o 13 427 tis. Kč. Další částí jsou náklady z nehmotného majetku ve výši 105 606 tis. Kč, které se skládají z výnosů z pronájmu ochranných známek (licenční poplatky) ve výši 88 362 tis. Kč a přeceněním hodnoty nehmotného majetku o – 193 968 tis. Kč.

Významnou položku v hospodaření Fondu představovaly rovněž výnosy z podílů ve výši 147 273 tis. Kč a dále výnosy z poskytnutých půjček ve výši 66 718 tis. Kč. Oproti roku 2023 došlo k navýšení výnosů z podílů o +104 285 tis. Kč a poklesu výnosů z půjček o 13 872 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben změnou reálné hodnoty.

Náklady Fondu se pohybovaly v intencích roku 2023. Významnou položkou nákladů byly správní náklady ve výši 16 172 tis. Kč, které se oproti minulému období zvýšily o 5 661 tis. Kč. Další významnou položkou jsou finanční náklady ve výši 36 904 tis. Kč. Konkrétně se jednalo o nákladové úroky, bankovní poplatky a čisté kurzové ztráty.

Zdrojem financování byl pro Fond v roce 2024 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 a UniCredit. Úvěrové financování se meziročně snížilo o 73 951 tis. Kč. Dalším zdrojem jsou prostředky investičních akcionářů vykázané v položce Závazek za investiční akcionáře ve výši 597 044 tis. Kč.

3.2 Stav majetku investiční části Fondu

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 2,57 % (tj. o 167 858 tis. Kč). Růst aktiv byl zejména u krátkodobých poskytnutých půjček o 333 978 tis. Kč investičního majetku o 110 575 tis. Kč, majetkových účastech o 143 133 tis. Kč a pohledávek z obchodních vztahů a ostatní aktiva o 54 055 tis. Kč oproti minulému účetnímu období.

Portfolio Fondu je primárně financováno z 7,24 % dlouhodobými půjčkami a úvěry, z 8,91 % čistými aktivy připadající k investičním akciím a z 1,72 % krátkodobými závazky.

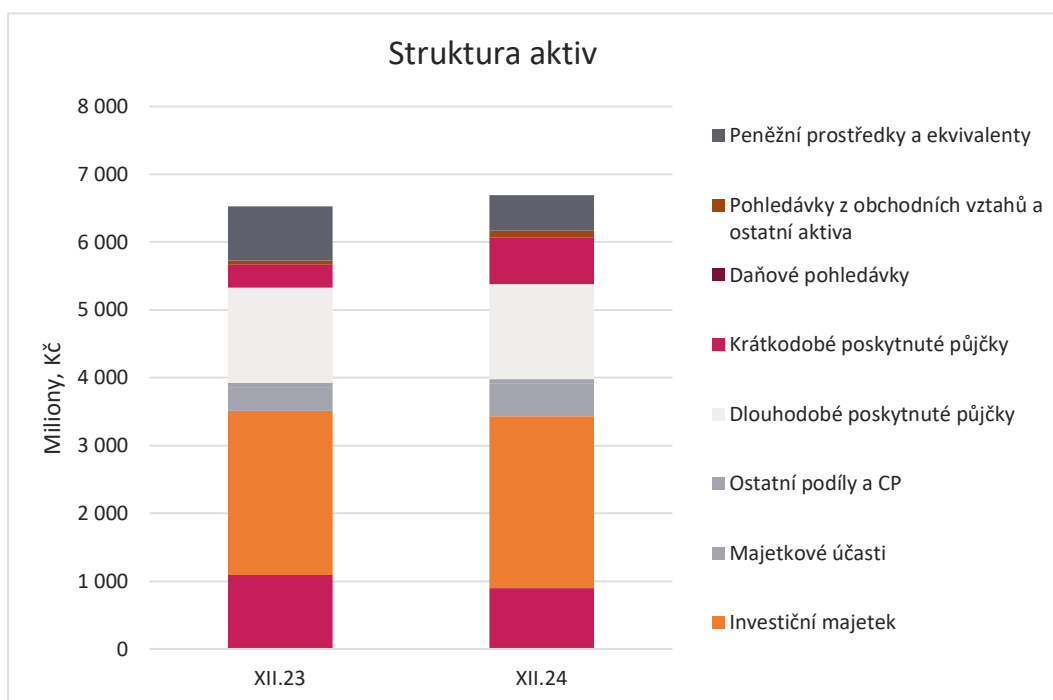
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2024 aktiva v celkové výši 6 694 826 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 167 858 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem hodnoty krátkodobých poskytnutých půjček o 333 978 tis. Kč. Dále růst aktiv ovlivnil růst hodnoty majetkových účastí o 143 133 tis. Kč, růst investičního majetku o 110 575 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva o 54 055 tis. Kč. Na druhou stranu se snížily dlouhodobé poskytnuté půjčky o 1 495 tis. Kč a nehmotného aktiva o 193 968 tis. Kč. Dále bylo snížení u ostatních podílů o 4 068 tis. Kč a u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 274 352 tis. Kč.

Aktiva byla ze 37,87 % tvořena investičním majetkem v hodnotě 2 535 654 tis. Kč, který byl tvořen nemovitostmi nacházejícími se v katastrálních územích Třebonice, Čimelice, Dolní Nerestce, Humpolec, Opatovice nad Labem, Židenice, Kyje, Trutnov, Litomyšl, Jesenice u Prahy, Záhřeb nad Odrou, Růžodol I., Oldřichovice u Třince, Teplice, Ústí nad Labem, Jenišov, Karlín, Otvice, Hloubětín, Vinohrady, České Vrbné a Horní Heršpice.

Aktiva byla dále tvořena z 20,98 % dlouhodobými poskytnutými půjčkami ve výši 1 404 262 tis. Kč, z 13,38 % nehmotným majetkem ve výši 895 481 tis. Kč, z 7,83 % peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 524 098 tis. Kč, z 10,14 % krátkodobými poskytnutými půjčkami ve výši 679 157 tis. Kč, z 7,28 % majetkovými účastmi ve výši 487 085 tis. Kč, z 1,64 % pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 109 607 tis. Kč, ostatními podíly a cennými papíry ve výši 59 482 tis. Kč.

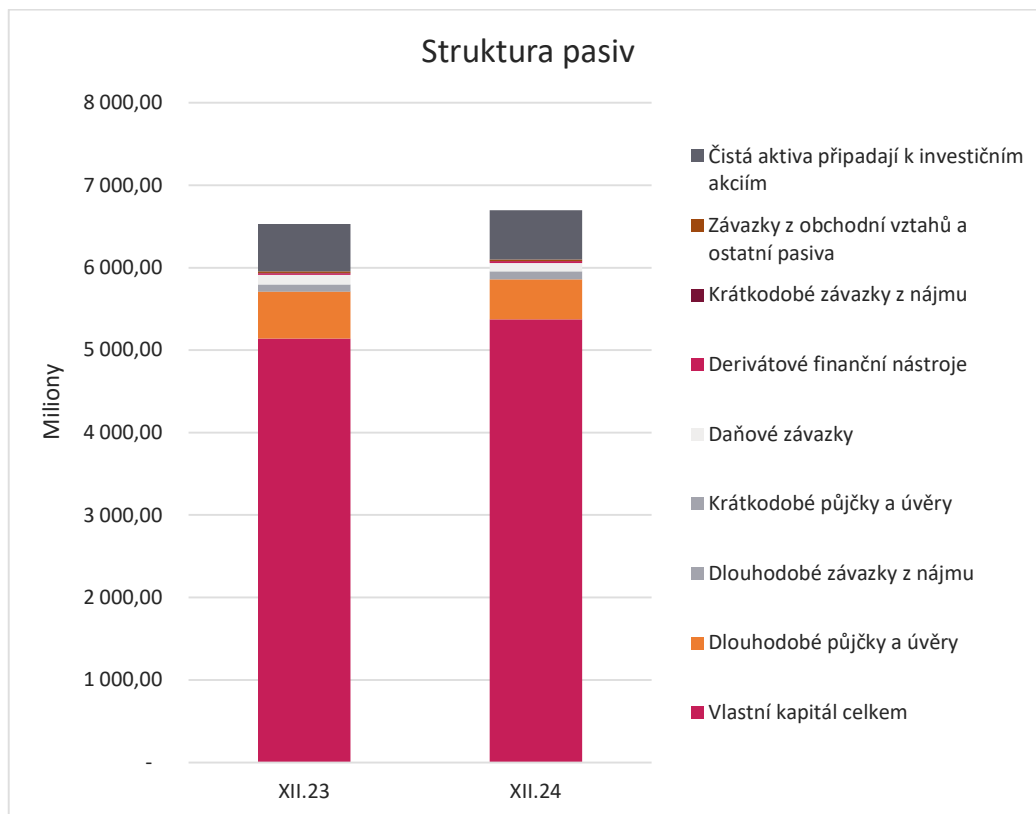
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu (mil. Kč).



PASIVA

Pasiva Fondu k 31. 12. 2024 byla ve výši 6 694 826 tis. Kč, nárůst oproti minulému účetnímu období o 167 858 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem dlouhodobých půjček a úvěrů o 147 708 tis. Kč a růstem čistých aktiv připadajících k investičním akciím o 25 790 tis. Kč. Naproti tomu se snížil odložený daňový závazek o 11 271 tis. Kč a závazky z obchodní vztahů a ostatní pasiva o 2 650 tis. Kč. Pasiva byla tvořena z 7,24 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 485 003 tis. Kč a z 8,92 % čistými aktivy připadající k investičním akciím ve výši 597 044 tis. Kč, odloženým daňovým závazkem ve výši 103 497 tis. Kč, krátkodobými půjčkami a úvěry ve výši 93 532 tis. Kč, dlouhodobými závazky z nájmu ve výši 2 236 tis. Kč, krátkodobými závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 16 674 tis. Kč, krátkodobými a dlouhodobými derivátovými finančními nástroji ve výši 20 770 tis. Kč, krátkodobými závazky z nájmu ve výši 1 206 tis. Kč a daňovými závazky ve výši 1 475 tis. Kč. Vlastní kapitál tvořil z pasiv fondu hodnotu 80,2 %.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



CASHFLOW

Čisté snížení peněžních prostředků v roce 2024 bylo ve výši -274 352 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši 118 668 tis. Kč, což představovalo změnu o 324 767 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 -51 255 tis. Kč.

Čistý peněžní tok z provozní činnosti byl ve sledovaném období ve výši -179 267 tis. Kč, v roce 2023 byl ve výši 67 498 tis. Kč, což představuje zvýšení o 246 765 tis. Kč. Na tento zůstatek měla vliv především změna stavu půjček ve výši 334 734 tis. Kč, změnou stavu investičního majetku ve výši 83 401 tis. Kč a změnou stavu majetkových účastí ostatních podílů 36 tis. Kč a změnou ostatních aktiv ve výši 76 975 tis. Kč a ostatních závazků 6 018 tis. Kč.

Peněžní tok byl dále ovlivněn zaplacenou daní ze zisku ve výši 20 733 tis. Kč a změnou stavu krátkodobých finančních závazků 10 418 tis. Kč

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti za účetní období poklesl oproti minulému účetnímu období o 540 627 tis. Kč na hodnotu -95 085 tis. Kč. K tomuto poklesu došlo z důvodu změny stavu dlouhodobých finančních závazků (dlouhodobých půjček a úvěrů). Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období poklesly oproti minulému účetnímu období o 274 352 tis. Kč, což představovalo právě čisté snížení peněz a peněžních ekvivalentů.

3.3 Stav majetku neinvestiční části Fondu

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění peněžní prostředky a ekvivalenty ve výši 10 tis. Kč.

PASIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění vlastní kapitál z neinvestiční činnosti ve výši 5 373 399 tis. Kč.

Pohledávka vůči investiční části Fondu, která je ve statutárních výkazech v neinvestiční části vlastního kapitálu vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry 5 373 389 tis. Kč (rok 2023: 5 141 276 tis. Kč) se vztahuje k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část (středisko) Fondu části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. neovlivňují celkovou bilanční sumu.

Bez těchto vnitropodnikových položek by stav aktiv neinvestiční části činil ke konci roku 2024 a 2023 10 tis. Kč.

25. Podstatné investice

Další významnou položkou, ve které má Fond investované prostředky, jsou poskytnuté půjčky (31,12 % celkových aktiv, 2 083 419 tis. Kč, meziroční růst o 18,99 %). Nadpoloviční většina půjček je poskytnuta společností, ve kterých má Fond účast (60,42 % z celkového objemu poskytnutých půjček). Tímto způsobem Fond řídí rizika spojená s poskytováním půjček – financovaný projekt je v těchto případech zároveň kontrolován prostřednictvím investice do obchodního podílu na společnosti.

Hodnota majetkových účastí představovala 7,28 % z hodnoty celkových aktiv Fondu (487 085 tis. Kč, meziroční nárůst o 41,61 %). V portfoliu převažují účasti v nemovitostních společnostech.

Finanční aktiva tvořily také držené cenné papíry (59 482 tis. Kč, minulé období 63 550 tis. Kč). Představují je investiční akcie a investiční certifikáty subjektů, které se věnují investicím do širokého spektra aktiv.

Nehmotná aktiva Fondu představoval soubor ochranných známek, který svou hodnotou 895 481 tis. Kč představoval 13,38 % z celkové hodnoty aktiv Fondu. Meziročně klesla hodnota nehmotného majetku o 17,8 %.

26. Regulační prostředí

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

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

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

27. Výhled na následující období

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

Komentář k situaci vyvolané Rusko – Ukrajinským konfliktem

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

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

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

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

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

- Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.
- Vzhledem k obchodnímu modelu Fondu a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje Fond v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti Fond identifikovala především následující typy souvisejících rizik:
 - a) Environmentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti;
 - b) Sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;
 - c) Rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu;
- Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti Fond zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv.
- Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů, investiční strategie a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

Profil Fondu

1. Základní údaje o Fondu

Název:
Obchodní firma: **LUCROS SICAV a.s.**
Identifikační údaje:
IČO: 285 07 428
DIČ: CZ28507428
LEI: 3157003ZGGRBMVDMR940

Sídlo:
Ulice: Skorkovská 1310
Obec: Praha 9 - Kyje
PSČ: 198 00

Vznik:

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

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Sokolovská 700/113a, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou www.amista.cz/lucros

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 711 000 tis. Kč; splaceno 100 %
Akcie:
Akcie k neinvestiční části Fondu: 71 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)
Akcie k investiční části Fondu: 7 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie)

Vlastní kapitál Neinvestiční části Fondu: 5 373 399 tis. Kč
Závazek vůči akcionářům Investiční části Fondu: 597 044 tis. Kč

Orgány Fondu

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

Zaměstnanci

Fond má 5 zaměstnanců.

Hlavní akcionáři

Ing. Jaroslava Valová

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

Ing. Jana Valová

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

Bc. Tomáš Vala

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

Ing. Vítězslav Vala

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

Žádná z výše uvedených osob nedisponovala k 31. 12. 2024 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“).

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

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

29. 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.

30. 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	

31. Údaje o hlavním podpůrci

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

32. 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.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

34. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Majetek Fondu ke Dni ocenění je tvořen Investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 2 535 654 tis. Kč (pořizovací cena: 1 716 008 tis. Kč), Dlouhodobými a Krátkodobými poskytnutými půjčkami v souhrnné výši 2 083 419 tis. Kč, Nehmotným majetkem ve výši 895 481 tis. Kč (pořizovací cena 638 096 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 524 108 tis. Kč a podíly v majetkových účastech v reálné hodnotě ve výši 487 085 tis. Kč (pořizovací cena: 103 635 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 fotovoltaické elektrárny v celkové reálné hodnotě 44 297 tis. Kč.

Katastrální území	LV	parcela	výměra	Druh pozemku	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Třebonice	558	321/14 1	2932	Stavba na parcele, obchod	147 215
Čimelice	1184				670 879
		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	
		631	9 405	zastavěná plocha a nádvoří – obchod	
		632	206	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	
		396/16	1504	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
	407/3	89	orná půda
	409/3	169	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
	445/1	21 140	ostatní plocha – jiná plocha
	445/2	1 207	ostatní plocha – jiná plocha
Opatovice nad Labem	689		83 082
	329/1	47	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.
	649	3678	zastavěná plocha a nádvoří + obchod
	1072	150	ostatní plocha – jiná plocha
	1485/1 3	178	orná půda
	1485/1 4	43	orná půda
	1491/1 5	2494	ostatní plocha – manipulační plocha
	1497/9	666	ostatní plocha – manipulační plocha
	1497/1 2	3761	ostatní plocha – manipulační plocha
	1497/1 5	22	ostatní plocha – manipulační plocha
Židenice	5701		101 329
	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		602 336
	2588/1	18906	ostatní plocha – jiná plocha

	2588/8	28	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
	2589/1	41002	ostatní plocha – jiná plocha
	2589/2 3	6427	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/2 4	490	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/2 5	705	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/2 6	7	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
	2589/2 7	307	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/2 8	798	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/2 9	754	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/4 1	496	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
	2589/4 2	1375	ostatní plocha – jiná plocha
	2589/4 7	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
Zábřeh nad Odrou	1258		90 950
	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
	1095/2 4	8	ostatní plocha - silnice
	1095/5 4	61	ostatní plocha - silnice
	4373	54	ostatní plocha - jiná plocha
Růžodol I.	1726		97 802

	1332/6 6	1610	ostatní plocha - jiná plocha	
	1332/7 4	984	ostatní plocha - zeleň	
	1332/8 1	1681	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
Vinohrady	13302			104 771
	1571	344	zastavěná plocha a nádvoří	
České Vrbné	487			124 381
	166/12	3255	orná půda	
	166/88	2051	zastavěná plocha a nádvoří	
	166/14 6	54	Ostatní plocha - ostatní komunikace	
Horní Heršpice	754			138 226
	1494/1	8158	zastavěná plocha a nádvoří	
	1494/7	794	zastavěná plocha a nádvoří	
	1494/9	35	ostatní plocha	
	1496/1	8827	ostatní plocha	
	1496/2	624	ostatní plocha	
	1496/4	62	ostatní plocha	
	1496/9	426	ostatní plocha	
	1496/1 1	77	zastavěná plocha a nádvoří	
Nedokončený DHIM	X		Nedokončené investice	67 982
Celkem Investiční majetek s hodnotou >1% aktiv				2 228 953

Dlouhodobé a krátkodobé půjčky:

Dlužník	Datum splatnosti	Reálná hodnota půjčky (v tis. Kč)
SLOSIKO	30.6.2033	400 805
Dům Čertovka	31.12.2026	105 100
SIKO KOUPELNY	31.12.2025	273 021
Rezidence Smotlachova	31.3.2027	125 600
Prima Energy	10.4.2033	170 458
LCF Project 01	31.1.2025	70 801
Nespřízněná protistrana	31.1.2026	73 417
Nespřízněná protistrana	28.02.2026	197 111
Nespřízněná protistrana	31.1.2029	116 516
Nespřízněná protistrana	31.12.2025	100 100
Celkem		1 632 929

Nehmotný majetek:

Název	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Ochranné známky	895 481

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	346 753
Prima Energy		31,8 %		72 318

Peněžní prostředky a ekvivalenty:

Název	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Termínované vklady	510 000

35. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

36. 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 1 583 tis. Kč.

37. Informace týkající se STF a swapů veškerých výnosů

Žádné takové transakce během Účetního období fond neměl.

38. Informace o obchodech zajišťujících financování

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

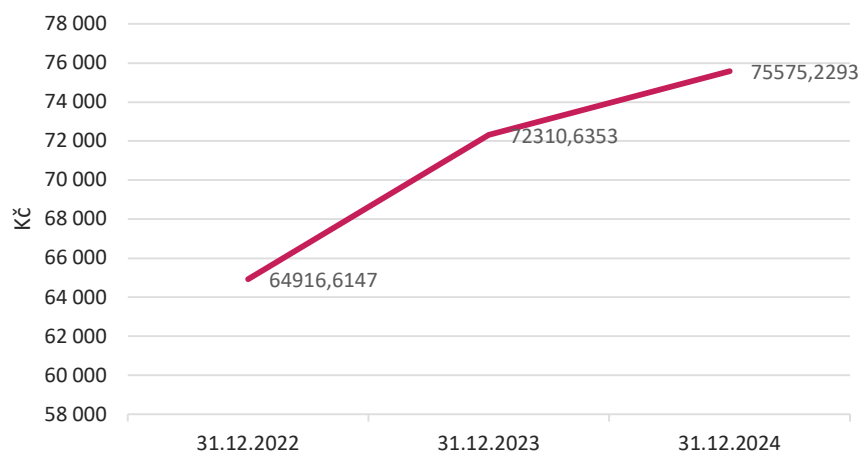
39. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

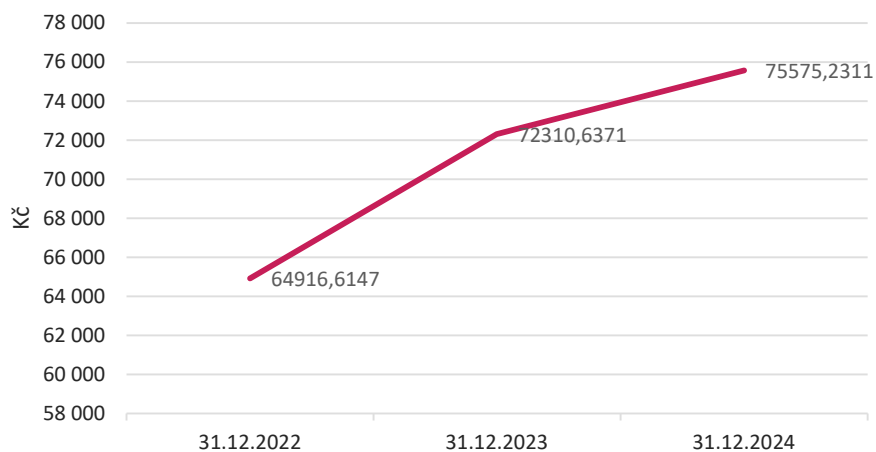
40. Fondový kapitál Fondu/(čistá aktiva) a vývoj hodnoty akcie

K datu	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (celé Kč)	5 373 398 803	5 141 286 174	4 615 571 290
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 (celé Kč)	75 575,2293	72 310,6353	64 916,6147
Čistá aktiva Investiční části Fondu (celé Kč)	597 044 326	571 254 034	512 841 269
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	7 900	7 900	7 900
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Čistá aktiva Investiční části Fondu na 1 akcii (celé Kč)	75 575,2311	72 310,6371	64 916,6147

Kurz zakladatelské akcie - neinvestiční středisko



Kurz investiční akcie - investiční středisko



41. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

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

42. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

43. Členové správních řídicích 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 orgán nezřídil žádný další poradní orgán, výbor či komisi.

Každý člen představenstva zastupuje Fond samostatně.

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady	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 regulačních orgánů.

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

Angažovanost jednotlivých členů orgánů Fondu v posledních 5 letech

Ing. Jaroslava Valová

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO VALA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.12.1992
SIKO KOUPELNY a.s.	Člen dozorčí rady	25.2.2019
SALUCSO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
SIVAKO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
VABOLA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
LUCROS SICAV a.s.	Člen statutárního orgánu	29.12.2008
Valova Holding 2 SE	Zástupce člena dozorčí rady	21.12.2019
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	25.11.2014 – 10.12.2019
SALVETON a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
Dům Čertovka s.r.o.	Člen statutárního orgánu	26.10.2016
Žižkov development a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018

Ing. Jana Valová

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO KOUPELNY a.s.	Člen dozorčí rady	1.9.2003
VALETUDA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	7.12.2009
SIVAKO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
VABOLA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2019
LUCROS SICAV a.s.	Člen statutárního orgánu	29.12.2008
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	25.11.2014
SALVETON a.s.	Člen dozorčí rady	19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen dozorčí rady	19.12.2007
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
Dům RADOST a.s.	Člen dozorčí rady	14.09.2020
Swiss Aqua Technologies AG	Člen statutárního orgánu	8.11. 2023

Bc. Tomáš Vala

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO VALA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	29.9.2003
SIKO KOUPELNY a.s.	Člen statutárního orgánu	1.9.2003
SIKO KÚPEL'NE a.s.	Člen statutárního orgánu	11.12.2007
SIVAKO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
SALTON s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
VABOLA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
LUCROS SICAV a.s.	Člen statutárního orgánu	29.12.2008
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	24.11.2014
SALVETON a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
Luka Residential s.r.o.	Člen statutárního orgánu	14.5.2014
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
Luka Living s.r.o.	Člen statutárního orgánu	15.3.2016
Dům Čertovka s.r.o.	Člen statutárního orgánu	26.10.2016
SIKO ES s.r.o.	Člen statutárního orgánu	3.1.2018
Žižkov development a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018
Žižkov servisní s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.12.2018
Swiss Aqua Technologies CZ s.r.o.	Člen statutárního orgánu	27.3.2019
Swiss Aqua Technologies AG	Člen statutárního orgánu	20.2.2019
Dům Čertovka II s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30. 1. 2020
Swiss Aqua Technologies SK s.r.o.	Člen statutárního orgánu	6. 9. 2023

Ing. Vítězslav Vala

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO VALA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	29.9.2003
SIKO KOUPELNY a.s.	Člen statutárního orgánu	1.9.2003
LUCROS SICAV a.s.	Člen dozorčí rady	5.7.2018
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	10.12.2019
Valova Holding 2 SE	Člen dozorčí rady	24.11.2014 – 10.12.2019
SALVETON a.s.	Člen statutárního orgánu	11.6.2014
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
Luka Residential s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.9.2013
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
Luka Living s.r.o.	Člen statutárního orgánu	15.3.2016
FBN Czech, Family Business Network Czech, z.s.	Člen statutárního orgánu	27.6.2016
Dům Čertovka s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.10.2016
Žižkov development a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018
Žižkov servisní s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.12.2018

Dům Čertovka II s.r.o.	Člen statutárního orgánu	3. 3. 2020
HALITOS s.r.o.	Člen statutárního orgánu	6.12. 2009
LUCKY VITA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	9. 6. 2021
Dům RADOST a.s.	Člen statutárního orgánu	20.4. 2018

Generální ředitel

Ing. Jana Valová

(od 10. 7. 2018)

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

Generální ředitel nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu 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 dozorních orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

44. Významné smlouvy

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

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

Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny.

45. 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.

46. Rating

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

47. Alternativní výkonnostní ukazatele

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

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

Fond je Investiční jednotkou dle IFRS 10.

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

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

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Velikost podílu		Reálná hodnota v tis. Kč	
			2024	2023		
SLOSIKO s.r.o.		Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %	346 753
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 %	30 755
Dům Čertovka II s.r.o.		Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	2 215
Rezidence Smotlachova s.r.o.		Pronájem nemovitostí	Česká republika	75 %	75 %	34 712
Prima Energy s.r.o.		Pronájem nemovitostí	Česká republika	31.8 %	31.8 %	72 318
LCF Project 01 s.r.o.		Development	Česká republika	55 %	55 %	0
Investments & Living s.r.o. (dříve Kladno Living s.r.o.)		Development	Česká republika	100 %	100 %	10
Celkem						487 085

49. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční finanční zprávy žádné další skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční finanční zprávy.

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

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. 2024 do 31. 12. 2024

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.

50. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

Název:
Obchodní firma: **LUCROS SICAV a.s.**
Sídlo:
Ulice: Skorkovská 1310
Obec: Praha 9 - Kyje
PSČ: 198 00
IČO: 285 07 428

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

Ovládající osoby

Jméno: **Ing. Jaroslava Valová**
Bydliště:
Ulice: Hanzelkova 2660/6
Obec: Praha 6
PSČ: 160 00
Dat. nar.: 15. 4. 1947

Jméno: **Ing. Jana Valová**
Bydliště:
Ulice: Strouhalova 2740
Obec: Kladno
PSČ: 272 01
Dat. nar.: 19. 8. 1977

Jméno: **Bc. Tomáš Vala**
Bydliště:
Ulice: Čimelice 330
Obec: Čimelice
PSČ: 389 04
Dat. nar.: 8. 5. 1973

Jméno: Ing. Vítězslav Vala
 Bydliště:
 Ulice: Čimelice 194
 Obec: Čimelice
 PSČ: 398 04
 Dat. nar.: 24. 2. 1971

Žádná z výše uvedených osob nedisponovala k 31. 12. 2024 více jak 30 % hlasovacích práv. Jedná se o osoby blízké podle Občanského zákoníku a dle §78 odst. 2 písm. g) Zákona o obchodních korporacích se má za to, že tyto osoby jednají ve shodě („Ovládání ve shodě“).

Další osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SIKO KÚPELNE a.s.	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Ovládání ve shodě
Moderný Byt s.r.o.	35688963	Galvaniho 16b, Bratislava	SIKO KÚPELNE a.s.
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS SICAV a.s.
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
SIKO KOUPELNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SIKO ES s.r.o.	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPELNY a.s.
Swiss Aqua Technologies AG	CHE-472.587.500	Gewerbestrasse 9, Cham, Swiss Confederation	SIKO KOUPELNY a.s.
Swiss Aqua Technologies CZ s.r.o.	08028834	Skorkovská 1310, Praha 9	Swiss Aqua Technologies AG
Swiss Aqua Technologies SK s.r.o.	50480090	Rusínska 15113/9, Prešov	Swiss Aqua Technologies AG
SIKO VALA s.r.o.	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALUCSO s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valova
SALTON s.r.o.	28997387	Skorkovská 1310, Praha 9	Tomáš Vala
VALETUDA s.r.o.	29005485	Skorkovská 1310, Praha 9	Jana Valová
HALITOS s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Vítězslav Vala
Valova Family Office, s.r.o.	03626482	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
LUKA Development a.s.	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Luka Residential s.r.o.	27363198	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
Luka Living s.r.o.	04904303	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
SIVAKO s.r.o.	28996640	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
VABOLA s.r.o.	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Rezidence Smotlachova s.r.o.	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
Žižkov Development a.s.	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Žižkov servisní s.r.o.	04904303	nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3	Žižkov Development a.s.
Dům RADOST a.s.	07061021	náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3	Žižkov Development a.s.
Dům Čertovka II s.r.o.	08787468	Nám. W. Churchilla 1800/2,	LUCROS SICAV a.s.
LUCKY VITA s.r.o.	10827480	Vodičkova 710/31, Praha 1	Vítězslav Vala

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
Boutique Cinema Přítomnost s.r.o.	08295433	Nám. W. Churchilla 1800/2	Žižkov servisní s.r.o.
ProBydlení s.r.o.	07036370	Bucharova 1281/2, Praha 5	Vítězslav Vala
LIVEA SANITAIRES SAS	821798337	21 place de la République, Paris, France	SIKO KOUPELNY a.s.
BATHROOM 2 KITCHEN LIMITED		1 Lambeth Palace Road, London England	LIVEA SANITAIRES SAS
Wizard Investments s.r.o.	27931650	Rybná 716/24, Praha 1	SIKO KOUPELNY a.s.
LCF Project 01 s.r.o.	10899677	Palackého 740/1, Praha 1	LUCROS SICAV a.s.
ProBydlení PS s.r.o.	17691460	Bucharova 1281/2, Praha 5	ProBydlení s.r.o.
BASE HUB s.r.o.	02356376	U lužického semináře 98/20, Praha 1	Tomáš Vala
Investments & Living s.r.o. (dříve Kladno Living s.r.o.)	22290559	Skorkovská 1310, Praha 9	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.

51. 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.

52. 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 statutárního orgánu.

53. 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.

54. 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:

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

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

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanými osobami a ovládající osobou.

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

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

Žižkov servisní s.r.o. - Rámcová smlouva o provádění obchodů s cizími měnami ze dne 21. 7. 2023

Luka Living s.r.o. - Rámcová smlouva o provádění obchodů s cizími měnami ze dne 9. 1. 2023

Luka Residential s.r.o. - Rámcová smlouva o provádění obchodů s cizími měnami ze dne 9. 1. 2023

SIKO KOUPELNY a.s. - Smlouva o úvěru ze dne 8. 2. 2022 (včetně dodatků)

SIKO KOUPELNY a.s. - Rámcová smlouva o provádění obchodů s cizími měnami ze dne 21. 9. 2021

Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 18. 6. 2021

Rezidence Smotlachova s.r.o. - Smlouva o úvěru od společníka ze dne 29. 6. 2017 (včetně dodatků)

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

SLOSIKO s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 10. 2014 (včetně dodatků)

SLOSIKO s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 9. 2022 (včetně dodatků)

Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 31. 1. 2020 (včetně dodatků)

Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 4. 6. 2020 (včetně dodatků)

Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 8. 6. 2020 (včetně dodatků)

Dům Čertovka II s.r.o. - Smlouva o zápůjčce ze dne 25. 9. 2020 (včetně dodatků)

Dům Čertovka s.r.o. - Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 14. 7. 2020

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

SIKO KOUPELNY a.s. – Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2016 (včetně dodatků)

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

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

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

55. 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.

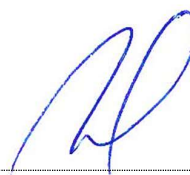
56. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

57. Prohlášení

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

V Praze dne 28. 3. 2025



LUCROS SICAV a.s.
člen představenstva
Bc. Tomáš Vala

Individuální účetní závěrka za rok 2024

Individuální účetní závěrka
za rok 2024

Účetní jednotka:

LUCROS SICAV a.s.

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

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 28. 4. 2025

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2024

Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva		5 381 964	5 327 787
Nehmotný majetek	18	895 481	1 089 449
Investiční majetek	19	2 535 654	2 425 079
Majetkové účasti	20	487 085	343 952
Ostatní podíly a CP	21	59 482	63 550
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	22	1 404 262	1 405 757
Krátkodobá aktiva		1 312 872	1 199 191
Krátkodobé poskytnuté půjčky	22	679 157	345 179
Daňové pohledávky	23	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	24	109 607	55 552
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25	524 108	798 460
Aktiva celkem		6 694 836	6 526 978

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	26	711 000	711 000
Emisní ážio		921	921
Ostatní nedělitelné fondy		26 184	26 184
Výsledek hospodaření běžného období		232 113	525 715
Nerozdělený zisk		4 403 181	3 877 466
Vlastní kapitál celkem		5 373 399	5 141 286
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé půjčky a úvěry	27	485 003	569 408
Derivátové finanční nástroje - dlouhodobé	27	18 537	18 826
Dlouhodobé závazky z nájmu	30	2 236	503
Odložený daňový závazek	17	103 497	114 768
Dlouhodobé závazky		609 273	703 505
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé půjčky a úvěry	27	93 532	83 078
Derivátové finanční nástroje - krátkodobé	27	2 233	1 686
Daňové závazky	28	1 475	3 877
Krátkodobé závazky z nájmu	30	1 206	2 968
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	29	16 674	19 324
Krátkodobé závazky		115 120	110 933
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		597 044	571 254
Vlastní kapitál a závazky celkem		6 694 836	6 526 978
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii		75 575,2311	72 310,6371

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2024

Tis. Kč	Poznámka	2024	2023
Výnosy z investičního majetku	6	204 495	217 922
Výnosy/ náklady z nehmotného majetku	7	-105 606	284 711
Výnosy z poskytnutých půjček	8	66 718	80 590
Výnosy z podílů	9	147 273	42 988
Výnosy/ náklady z přecenění obchodních pohledávek	10	-22 662	15 227
Správní náklady	11	-16 172	-10 511
Čistý provozní výsledek hospodaření		274 046	630 927
Osobní náklady	12	-1 583	-1 715
Ostatní provozní výnosy	13	33	0
Ostatní provozní náklady	14	-9 484	-4 325
Provozní výsledek hospodaření		263 012	624 887
Finanční výnosy	15	29 927	27 942
Finanční náklady	16	-28 140	-17 067
Finanční výsledek hospodaření		1 788	10 875
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		264 800	635 762
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	17	-17 910	-19 786
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	17	11 271	-11 336
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		26 048	78 925
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		232 113	525 715
Ostatní úplný výsledek hospodaření:			
Položky bez následné reklasifikace do výsledku hospodaření:			
Položky s následnou reklasifikací do výsledku hospodaření:			
Zajištění peněžních toků	27	-258	-20 512
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-258	-20 512
Celkový úplný výsledek hospodaření		257 903	584 128
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající na držitele investičních akcií		25 790	58 413
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající na držitele zakladatelských akcií		232 113	525 715

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	711 000	921	26 184	0	3 877 466	4 615 571
Zisk za období					525 715	525 715
Zůstatek k 31.12. 2023	711 000	921	26 184	0	4 403 181	5 141 286

Výkaz změn vlastního kapitál za rok končící 31. 12. 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	711 000	921	26 184	0	4 403 181	5 141 286
Zisk za období					232 113	232 113
Zůstatek k 31. 12. 2024	711 000	921	26 184	0	4 635 294	5 373 399

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2023

tTis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2023	512 841
Zisk za období	78 925
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-20 512
Zůstatek k 31. 12. 2023	571 254

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2024	571 254
Zisk za období	26 048
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-258
Zůstatek k 31. 12. 2024	597 044

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024

tis. Kč	2024	2023
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	264 800	635 762
Úpravy o nepeněžní operace		
Změna reálné hodnoty	118 668	-206 099
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		
Neuhrazené úroky	-51 255	-81 659
Provozní činnost		
Změna stavu investičního majetku	-83 401	-79 513
Změna stavu majetkových účastí a ostatních podílů	-36	-25 658
Změna stavu nehmotných aktiv		
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-334 734	-193 168
Změna stavu ostatních aktiv	-76 975	50 820
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	10 418	43 646
Změna stavu ostatních závazků	-6 018	-60 062
Zaplacené daně ze zisku	-20 733	-16 571
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	-179 267	67 498
Finanční činnost		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-95 085	445 542
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-95 085	445 542
Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté fúzí	0	0
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-274 352	513 040
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	798 460	285 420
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	524 108	798 460

Příloha účetní závěrky za rok 2024

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 – Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 198 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Pro účely účetní závěrky 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, vyhlášena pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika Fondu

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

Předmět podnikání investičního Fondu

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

Obchodní firma a sídlo

LUCROS SICAV a.s.

Skorkovská 1310

198 00 Praha 9 – Kyje

Česká republika

IČO: 285 07 428

Základní kapitál

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

Orgány Fondu

Předseda představenstva

Ing. Jaroslava Valová

Člen představenstva

Ing. Jana Valová

Člen představenstva

Bc. Tomáš Vala

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady

Ing. Vítězslav Vala

Informace o obhospodařovateli

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

Informace o administrátorovi

Společnost

AMISTA investiční společnost, a.s.

se sídlem

Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

IČO

27437558

(dále jen „Investiční společnost“)

Informace o depozitáři

Společnost

Československá obchodní banka, a. s.

se sídlem

Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57

IČO

000 01 350

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

58. 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 2024 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 2023 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 2024 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2024.

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 a byla sestavena, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 nově také ozbrojený konflikt na Blízkém východě.

V průběhu roku 2022 docházelo k pokračování trendu nárůstu úrokových sazeb stanovených Českou národní bankou až na konečných 7 % u klíčové dvoutýdenní REPO sazby. V důsledku poklesu inflačních tlaků, došlo již v závěru roku 2023 k prvnímu mírnému snížení úrokových sazeb o 25 bazických bodů. Následně po celý rok 2024 docházelo k opakovaným snížením úrokových sazeb.

V roce 2024 na akciovém trhu převládala spíše pozitivní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 24 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 11 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy se nacházela v prostředí pozvolně klesající inflace a úrokových sazeb.

Vedení Fondu zvážilo potenciální dopady 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. Přepočet 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“.

Fond získává finanční prostředky od investorů, prostředky investuje v souladu se statutem a vyhodnocuje výkonnost svých investic na základě reálné hodnoty. Vedení Fondu dospělo k závěru, že soulad s požadavkem IFRS standardu IAS 38 by byl natolik zavádějící, že by vedl ke konfliktu s cílem účetní závěrky stanoveným v koncepčním rámci. Kromě odklonu od IFRS standardu IAS 38 bylo dosaženo souladu s příslušnými standardy IFRS za účelem dosažení věrného zobrazení. Podstatou odklonu od IAS 38, je skutečnost, že nehmotná aktiva nejsou oceňována pořizovací cenou a testována na potenciální znehodnocení, ale jsou vykazována v reálné hodnotě, tedy byl použit přeceňovací model. Použité ocenění je tak analogické k případu, kdy by soubor ochranných známek byl vložen do samostatné majetkové účasti (SPV) pro vydělení tohoto majetku a byl přeceňován na reálnou hodnotu ve smyslu IFRS 9 jako finanční aktivum.

Z ustanovení §196 ZISIF vyplývá, že fond je povinen pro stanovení čisté hodnoty aktiv (NAV) použít reálnou hodnotu všech aktiv a pasiv. Vzhledem k tomu, že fond má právní formu SICAV, musí za tuto hodnotu probíhat též případné odkupy investičních akcií fondem, což dále zvyšuje relevantnost této informace a potřebu jejího potvrzení daty z účetní závěrky.

Fond je investiční jednotkou a primárními uživateli finančních informací jsou investoři (držitelé investičních akcií), kteří potřebují znát hodnotu investiční akcie a potažmo čisté hodnoty aktiv jež je rozdílem reálné hodnoty aktiv a pasiv Fondu. Pokud by nedošlo k odklonu od IAS 38, investoři by neměli transparentní a korektní informaci o čisté hodnotě aktiv Fondu a Fond by vykazoval nesprávnou hodnotu závazku vůči investorům. Dopad na účetní závěrku, pokud by k odklonu od IAS 38 nedošlo, je uveden v níže uvedené tabulce:

(tis. Kč)		2024
	MD	DAL
Nehmotný majetek		257 385
Nerozdělený zisk	406 218	
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	45 135	
Výnosy z nehmotného majetku		193 968
Celkem	451 353	451 353

(tis. Kč)		2023
	MD	DAL
Nehmotný majetek		451 353
Nerozdělený zisk	242 409	
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	26 934	
Výnosy z nehmotného majetku	182 010	
Celkem	451 353	451 353

tis. Kč	k 31. 12. 2024	k 31. 12. 2023
Nehmotný majetek		
Reálná hodnota	895 481	1 089 449
Ocenění dle IAS 38 pořizovací cenou	638 096	638 096
Odchylka od hodnoty	257 385	451 353

V návaznosti na výše uvedené konstatuje vedení Fondu, že účetní závěrka zobrazuje věrně finanční pozici, finanční výkonnost a peněžní toky Fondu.

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 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 ro 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 Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost.

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.

N. 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.

O. Finanční nástroje a jejich oceňování

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

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

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

▪ Peníze a peněžní ekvivalenty

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

▪ Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. V případě nově založených společností může být zvolena jiná forma ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Investice do majetkových účastí byly prvotně oceněny v pořizovací ceně a pro účely sestavení účetní závěrky jsou přeceňovány na reálnou hodnotu v souladu s IFRS 9.

- **Ostatní investice – pohledávky**

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

- **Ostatní finanční závazky**

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

- **Úročené závazky**

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

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

- **Zápočet finančních aktiv a závazků**

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

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

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

P. Tvorba rezerv

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

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

Q. 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.

R. 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.

S. 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 vykazovány 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.

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

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

Nové standardy zatím neúčinné k 31. 12. 2024 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Fond)

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

Standard a změny		Účinnost
IFRS 18	Zaměřeno na zlepšení komunikace informací ve finančních výkazech.	1. 1. 2027
IFRS 9 a IFRS 7	Zaměřeno na klasifikaci a měření finančních nástrojů.	1. 1. 2026
IFRS 19	Požadavky na zveřejňování informací, mateřská společnost.	1. 1. 2027
Novela IAS 21	Dopady změn směnných kurzů cizích měn.	1. 1. 2025
IFRS 18	Zaměřeno na zlepšení komunikace informací ve finančních výkazech.	1. 1. 2027

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

U. Zajišťovací účetnictví

LUCROS SICAV a.s. (dále jen „Společnost“) čerpá a bude čerpat dlouhodobý úvěr s pohyblivou úrokovou sazbou denominovaný v euru, za účelem refinancování investičních nákladů a refinancování půjčky pro společnost SLOSIKO s.r.o. (dále jen „úvěr“, nebo „přijatý úvěr“).

Cílem vedení Společnosti je minimalizovat nejistoty ohledně budoucích nákladů financování, a proto se v rámci řízení rizik rozhodla zajistit proti riziku změn hodnoty očekávaných peněžních toků z titulu úrokového rizika představující změny referenční pohyblivé úrokové sazby u přijatého úvěru.

Proto vedení Společnosti uzavřelo derivátový obchod ve formě úrokového swapu (dále jen „derivát“ nebo „úrokový swap“). Z tohoto derivátu vyplývá Společnosti pravidelně se opakující závazek platit protistraně částku odvozenou od pevné úrokové sazby (dále jen „pevnou sazbu“) a zároveň nárok získat od protistrany částku odvozenou od pohyblivé úrokové sazby (dále jen „pohyblivou sazbu“), respektive vypořádat s protistranou rozdíl mezi těmito částkami.

Získaná pohyblivá sazba z derivátu tak fakticky kompenzuje pohyblivou část úrokové platby z úvěru a Společnost tak v konečném důsledku efektivně docílí fixního úrokového nákladu odvozeného od pevné sazby derivátu a pevné přírážky k pohyblivé sazbě úvěru.

Předmětem zajištění není měnové riziko, kdy všechny částky související s přijatým úvěrem i uzavřeným derivátem, tedy částky související se zajišťovacím vztahem, jsou denominovány v měně euro (dále jen „EUR“).

Společnost používá metodu zajištění peněžních toků. Zajišťovací vztah začíná dnem 29. září 2023, derivátový obchod byl uzavřen 08. září 2023. Přepokládaným koncem zajišťovacího vztahu je den 31. leden 2030, kdy dochází k maturitě uzavřeného swapu, nebo den maturity následně uzavřeného zajišťovacího derivátu (tak, jak je evidováno v testech efektivnosti zajišťovacího vztahu), přičemž tento den nepřesahuje období trvání zajišťované položky.

Zajišťovanou položku představují vysoce pravděpodobné peněžní toky navázané na pohyblivou úrokovou sazbu vztahující se k přijatému úvěrování (a to jak existujícímu, tak pravděpodobnému budoucímu). Peněžní toky související s pevnou přírážkou nejsou předmětem zajišťovacího vztahu.

Objem zajištění představuje část nominální zůstatkové hodnoty úvěru odpovídající a nepřevyšující celkovou nominální hodnotu zajišťovacího derivátu. K počátku zajišťovacího vztahu má Společnost načerpaný úvěr dle

smlouvy č. 559/23-120 uzavřené dne 28. srpna 2023 mezi Společností a UniCredit bank Czech Republic and Slovakia, a.s., který je splatný 28. února 2030. Výše pohyblivé úrokové platby je odvozena z mezibankovní úrokové sazby EURIBOR 1-měsíční, ke které je připočtena pevná přírážka.

Zajišťovacím derivátem je úrokový swap denominovaný v EUR, kde je Společnost plátcem pevné sazby a příjemcem pohyblivé sazby.

Kreditní riziko protistrany je považováno za zanedbatelné po celou dobu trvání derivátu, jelikož je derivát uzavřen se silnou a solidní bankou, která Společnosti poskytla úvěr, jehož úrokové platby jsou předmětem zajištění.

O reálné hodnotě zajišťovacího derivátu se účtuje prostřednictvím rozvahového účtu L31100 - Pohledávky a závazky z pevných termínových operací; dále jen „účet reálné hodnoty derivátu“) a prostřednictvím rozvahového účtu L56001 - Oceňovací rozdíly při přecenění derivátů; dále jen „kapitálový účet“).

Celá změna reálné hodnoty zajišťujícího derivátu se podvojně účtuje prostřednictvím rozvahových účtů reálné hodnoty derivátu a kapitálového účtu tak, aby hodnota účtu reálné hodnoty derivátu odpovídala reálné hodnotě derivátu.

Část změn reálné hodnoty zajišťujícího derivátu považovanou za neefektivní část zajištění (část převyšující 100 % poměru testu efektivnosti) je k rozvahovému dni přeúčtována z kapitálového účtu do výkazu zisku a ztráty jako Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů nebo Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů (dále jen „výkaz zisku a ztráty k přecenění derivátů“).

Do nákladů nebo výnosů jsou změny reálné hodnoty zajišťujícího derivátu zaúčtovány podvojně s kapitálovým účtem ve stejných obdobích, kdy jsou zaúčtovány náklady nebo výnosy spojené se zajištěnou položkou. Po dobu, kdy bude zajišťovací vztah efektivní a za předpokladů popsaných výše se tedy částky naběhlých úrokových plateb ze zajišťovacího derivátu účtují na akruální bázi podvojně s kapitálovým účtem do výkazu zisku a ztráty jako snížení nebo zvýšení úrokového nákladu na účet 56 - Finanční náklady (dále jen „úrokový náklad“), a to vždy ve stejném období jako částky naběhlých úrokových plateb ze zajišťovaného úvěru.

Účtování o platbách z titulu úrokové platby ze zajišťovacího derivátu je prováděno podvojně s účtem reálné hodnoty derivátu.

V případě předčasného ukončení zajišťovacího vztahu, Společnost přestane prospektivně účtovat v rámci zajišťovacího účetnictví a začne rozpouštět akumulovaný zůstatek kapitálového účtu do výkazu zisku a ztráty časově konzistentně s účtováním úrokových nákladů plynoucích ze zajištěných peněžních toků, za předpokladu, že výskyt těchto peněžních toků je stále očekávaný. V případě, že výskyt zajištěných peněžních toků již není očekávaný, Společnost rozpustí akumulovaný zůstatek kapitálového účtu ihned do výkazu zisku a ztráty k přecenění derivátů

59. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

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

Významné předpoklady a odhady

▪ Reálná hodnota investičního majetku

Úsudky a 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 či přístupu tržního srovnání. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

- **Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku**

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

- **Reálná hodnota nehmotného majetku**

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

- **Klasifikace fondu jako investiční jednotky**

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

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

Fond má více než jednu investici – Fond investuje na základě svého Statutu

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

Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu

Fond má více než jednoho investora

Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami i investory, kteří jsou spřízněnými stranami

Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na čistých aktivech Fondu ve formě investičních akcií

Ke konci sledovaného období Fond měl ve stavu vydaných 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 výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií, které jsou konkrétně popsány dále v části 5., 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.

60. Změna účetních standardů

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky novelizace IFRS jejichž účinnost je od 1. 1. 2024. Tyto novelizace IFRS neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2023.

61. Výstupní strategie

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem zhodnocení investovaných prostředků. Jedná se typicky o realizaci/nákup realitních projektů, které jsou zároveň fondem spolufinancovány.

Majetková účast	Výstupní strategie
SLOSIKO s.r.o.	V závislosti na tržní situaci a ekonomickém vyhodnocení bude společnost dále zhodnocována skrze kombinaci inkasovaného nájemného a růstu reálné hodnoty nemovitostních aktiv nebo dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
VABOLA s.r.o.	Neaktivní, prázdné SPV čekající na vhodnou investiční příležitost. Po realizaci investiční příležitosti dojde k prodeji společnosti či čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
SIVAKO s.r.o.	Neaktivní, prázdné SPV čekající na vhodnou investiční příležitost. Po realizaci investiční příležitosti dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
Dům Čertovka s.r.o.	V závislosti na tržní situaci a ekonomickém vyhodnocení bude společnost dále zhodnocována skrze kombinaci inkasovaného nájemného a růstu reálné hodnoty nemovitostních aktiv nebo dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
Dům Čertovka II. s.r.o.	V závislosti na tržní situaci a ekonomickém vyhodnocení bude společnost dále zhodnocována skrze kombinaci inkasovaného nájemného a růstu reálné hodnoty nemovitostních aktiv nebo dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Po realizaci podkladového realitního projektu dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
Prima Energy s.r.o.	Po prodeji podkladových FVE projektů dojde k prodeji společnosti nebo následné likvidaci společnosti.
LCF Project 01 s.r.o.	Po realizaci podkladového realitního projektu dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
Investments & Living s.r.o. (dříve Kladno Living s.r.o.)	Po realizaci podkladového realitního projektu dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.

Nemovité věci vlastněné nabývanými obchodními společnostmi generují finanční prostředky především prostřednictvím pronájmu drženého hmotného majetku. Po započtení provozních nákladů na chod, finanční páky a ostatních/provozních nákladů spojených s obsluhou vlastnické struktury společností tak představují nemovitosti výnosové aktivum.

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

V souvislosti s vývojem realitního trhu vykazuje převážná většina nemovitostí držených v majetku fondu vyšší tržní hodnotu než pořizovací. Obchodním záměrem fondu je tyto nemovitosti držet, zhodnocovat 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 Fond zvažuje prodej 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.

62. Výnosy z investičního majetku

tis. Kč	2024	2023
Nájemné	176 568	176 665
Změna reálné hodnoty investičního majetku	23 573	30 384
Zisk / (ztráta) z prodeje investičního majetku	4 353	10 873
Celkem	204 495	217 922

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

63. Výnosy/Náklady z nehmotného majetku

tis. Kč	2024	2023
Licenční poplatky	88 362	102 700
Změna reálné hodnoty nehmotného majetku	-193 968	182 011
Celkem	-105 606	284 711

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

Ochranné známky jsou oceněny na základě modelu reálné hodnoty. Změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkazu úplného výsledku jako „Výnosy z nehmotného majetku“.

64. Výnosy z poskytnutých půjček

tis. Kč	2024	2023
Úrokový výnos z poskytnutých půjček	146 524	111 493
Změna reálné hodnoty poskytnutých půjček	-79 806	-30 903
Celkem	66 718	80 590

65. Výnosy z podílů

tis. Kč	2024	2023
Změna reálné hodnoty podílů v majetk. účastech	143 122	38 449
Změna reálné hodnoty ostatních podílů	-4 094	4 206
Zisk z prodeje CP a podílů	3 193	333
Výnosy z dividend a podílů na zisku	5 052	0
Celkem	147 273	42 988

Výnos z držby cenných papírů (CP) a podílů byl v roce 2023 generován především zvýšením reálné hodnoty majetkových účastí – zj. společnosti SLOSIKO (51 138 tis. Kč).

Výnos z držby cenných papírů (CP) a podílů byl v roce 2024 generován především zvýšením reálné hodnoty majetkových účastí – společností Prima Energy (64 794 tis. Kč) a SLOSIKO (66 934 tis. Kč).

66. Výnosy/náklady z přecenění obchodních pohledávek

tis. Kč	2024	2023
Přecenění obchodních pohledávek	-22 662	15 227
Celkem	-22 662	15 227

V roce 2024 je snížení reálné hodnoty obchodních pohledávek spojené zejména se strukturou pohledávek po splatnosti ke spřízněné osobě (z nájmu).

67. Správní náklady

tis. Kč	2024	2023
Nájemné	614	254
Poradenské služby	14 821	9 368
Opravy a údržba	596	458
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	141	431
Celkem	16 172	10 511

Poradenské služby

tis. Kč	2024	2023
Náklady na znalecké posudky	393	283
Daňové poradenství	161	179
Audit	265	255
Právní a notářské služby	992	1 231
Poplatek depozitáři	420	420
Poplatek na odborného poradce	5 812	5 141
Poplatek za administraci	978	660
Ostatní	5 800	1 199
Celkem	14 821	9 368

68. Osobní náklady

tis. Kč	2024	2023
Mzdové náklady	1 207	1 307
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	376	408
Celkem	1 583	1 715

K 31. 12. 2024 měla společnost 5 zaměstnanců (2023: 5 zaměstnanců) z toho žádný (2023: 0) vedoucí pracovník.

69. Ostatní provozní výnosy

V roce 2023 a 2024 neeviduje Fond významné ostatní provozní výnosy.

70. Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2024	2023
Daně a poplatky	7 123	3 216
Ostatní provozní náklady	2 361	1 109
Celkem	9 484	4 325

71. Finanční výnosy

tis. Kč	2024	2023
Úroky z bankovních vkladů	28 292	26 662
Výnosy z ručitelských poplatků	1 053	980
Výnosy z ostatních operací	582	300
Celkem	29 927	27 942

72. Finanční náklady

tis. Kč	2024	2023
Nákladové úroky	26 167	10 039
Čisté kurzové ztráty	1 916	6 868
Ostatní finanční náklady	57	160
Celkem	28 140	17 067

Nákladové úroky zahrnují úroky hrazené v souvislosti s poskytnutým bankovním úvěrem a dále nájemními smlouvami dle IFRS 16 ve výši 161 tis. Kč (2023: 167 tis. Kč).

73. Daň z příjmu

Výše nákladů na spatnou daň z příjmu z běžné činnosti zahrnuje zejména dohad na daňovou povinnost roku 2024 (17 968 tis. Kč), snížený o rozdíl mezi skutečnou daňovou povinností roku 2023 a dohadem minulého roku (58 tis. Kč). Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní

tis. Kč	2024	2023
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	17 910	19 786
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	-11 271	11 336
Celkem	6 639	31 122

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 2023			
Přecenění majetku a závazků	-90 647	-2 235	-92 883
Nehmotný majetek - přecenění	-12 784	-9 101	-21 885
Ostatní dočasné rozdíly			
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-103 432	-11 336	-114 768
Rok 2024			
Přecenění majetku a závazků	-92 883	1 573	-91 310
Nehmotný majetek - přecenění	-21 885	9 698	-12 187
Ostatní dočasné rozdíly			
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-114 768	11 271	-103 497

Splatná daň z příjmu

tis. Kč	2024	2023
Zisk před zdaněním dle IFRS	264 800	635 762
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	130 204	-230 816
Zisk před zdaněním dle CAS	395 004	404 946
Položky snižující a zvyšující základ daně	35 648	34 945
Daňový základ	359 356	370 000
Daň vypočtena při použití platné sazby	17 968	18 500
Zúčtování dohady DP minulých období	-58	1 286
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	17 968	18 500
Daň z příjmů	17 910	19 786
Odložená daň	-11 271	11 336
Efektivní sazba daně vč. odl. daně (vůči zisku před zdaněním dle IFRS)	2,5%	4,9 %

74. Nehmotný majetek

tis. Kč	2024	2023
Stav k 1. 1.	1 089 449	907 439
Změna reálné hodnoty nehmotného majetku	-193 968	182 010
Stav k 31. 12.	895 481	1 089 449

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“.

75. Investiční majetek

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

tis. Kč	2023		
	Vlastní aktiva	Aktiva z práva užívání	Celkem
Stav k 1. 1.	2 308 125	7 056	2 315 181
Přírůstky	108 656	0	108 656
Úbytky	-29 142	0	-29 142
Dopad změn reálné hodnoty	34 223	-3 839	30 384
Stav k 31. 12.	2 421 862	3 217	2 425 079

tis. Kč	2024		
	Vlastní aktiva	Aktiva z práva užívání	Celkem
Stav k 1. 1.	2 421 862	3 217	2 425 079
Přírůstky	99 265	3 601	102 866
Úbytky	-15 864	0	-15 864
Dopad změn reálné hodnoty	27 051	-3 478	23 573
Stav k 31. 12.	2 532 313	3 341	2 535 654

Nemovitosti k 31. 12. 2024 jsou rozděleny v následující tabulce.

Umístění	Reálná hodnota v tis. Kč	Pořizovací hodnota
Zličín	147 215	101 671
Čimelice	670 879	397 865
Dolní Nerestce	19 112	1 976
Humpolec	21 788	3 596
Opatovice	83 082	57 299
Brno	101 329	33 058
Černý Most	492 422	188 648
Samostatné pozemky Černý Most	109 914	26 554
Trutnov	23 445	6 152
Litomyšl	16 109	10 692
Jesenice u Prahy	48 446	20 811
Ostrava	90 950	37 914
Liberec	97 802	64 064
Teplice	37 030	23 812
Ústí nad Labem	13 346	38 109
Karlovy Vary	22 274	49 187
Karlín	44 069	34 526
Chomutov	13 445	24 823

Umístění	Reálná hodnota v tis. Kč	Pořizovací hodnota
Francouzská	104 771	81 717
České Budějovice	124 381	113 990
Horní Heršpice	138 226	136 100
FVE Čimelice	9 843	28 593
FVE Čimelice II	34 454	31 800
Tábor (IFRS16 a technické zhodnocení)	460	17 006
Kralice (IFRS16)	0	2 856
Kralice II (IFRS16)	2 881	3 601
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	67 981	179 588
Investiční majetek celkem	2 535 654	1 716 008

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31. 12. 2024 celkově 1 765 925 tis. Kč. K 31. 12. 2023 byla evidována zástava na investiční majetek v hodnotě 1 727 384 tis. Kč.

76. Majetkové účasti

	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK			Investice (v tis. Kč)		
			2024	2023	2023	Změny	Změna reálné hodnoty	2024
SLOSIKO s.r.o.	Obchodování a pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %	279 818		66 934	346 752
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90 %	90 %	165		0	165
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90 %	90 %	157		0	157
Dům Čertovka II. s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	1 761		454	2 215
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75 %	75 %	27 880		6 832	34 712
Dům Čertovka	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	28 598		2 157	30 755
Prima Energy s.r.o.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	31,8 %	31,8 %	7 595		64 724	72 319
LCF Project 1 s.r.o.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	55 %	55 %	-2 021		2 021	0
Investments & Living s.r.o. (dříve Kladno Living s.r.o.)	Development	Česká republika	100 %	0 %	0	10	0	10
Pod Stadiony s.r.o.	Development	Česká republika	30 %	0 %	0	0.3	0	0.3

	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK			Změny	Investice (v tis. Kč)	
			2024	2023	2023		Změna reálné hodnoty	2024
Celkem					343 952	10	143 123	487 085

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

77. Ostatní podíly a CP

Společnost	Oblast působení	Země působení	Typ vlastnictví	Investice			
				2023	Změny	Změna RH	2024
EP R2V s.r.o.		Česká republika	Investiční certifikát	5 266	968	-38	6 196
ENERN Investments, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Investiční akcie	33 746	-942	-4 323	28 481
Upvest Feeder Zirkon, a.s.		Česká republika	Investiční akcie	14 338	0	267	14 605
Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY II. a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Investiční akcie	10 200	0	0	10 200
Celkem				63 550	26	-4 094	59 482

78. Poskytnuté půjčky

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté půjčky		
<i>Dle spřízněnosti</i>		
Spřízněným stranám	1 258 877	1 046 056
Ostatním subjektům	824 542	704 880
Celkem	2 083 419	1 750 936
<i>Dle časového hlediska</i>		
Dlouhodobé	1 404 262	1 405 757
Krátkodobé	679 157	345 179
Celkem	2 083 419	1 750 936

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Všechny efektivní úrokové míry se pohybují u krátkodobých půjček v rozmezí mezi 6 % - 15,5 % (rok 2023: 5 % - 15,5 %), u dlouhodobých půjček se splatnosti pohybují mezi roky 2026–2033 (rok 2023: mezi roky 2025–2033) a úročeny jsou v rozmezí od 0 % do 11 % (rok 2023: 0 % - 20 %). 75 % hodnoty půjček (v roce 2023: 73 %) je poskytnuto v Kč, zbylá část v EUR.

79. Daňové pohledávky

Fond ve sledovaném a minulém období daňové pohledávky neevidoval. Zálohy na daň z příjmu jsou zahrnuté v daňových závazcích spolu s dohadem na daň z příjmu.

80. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z obchodních vztahů – Kč	485	414
Pohledávky - různí dlužníci	1 803	6 509
Pohledávky z obch. styku - spřízněné osoby	130 669	48 376
Změna reálné hodnoty z pohledávek z obch. vztahů	-24 868	-2 205
Náklady příštích období	94	47
Zaplacené zálohy	824	1 130
Dohadné účty a ostatní aktiva	296	220
Příjmy příštích období	304	1 061
Celkem	109 607	55 552
Krátkodobé	109 607	55 552
Dlouhodobé	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	109 607	55 552

Pohledávky vůči spřízněným osobám jsou evidovány zejména z titulu nájemného vůči SIKO KOUPELNY a.s.

81. Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty u bank	14 106	18 120
Termínované vklady	510 000	780 334
Pokladní hotovost	2	6
Celkem	524 108	798 460

V roce 2024 a 2023 Fond své volné peněžní prostředky ukládal na termínované vklady se splatností 1 týden až 1 měsíc.

82. Vlastní kapitál a čistá aktiva připadající k investičním akciím

K 31. 12. 2024 tvoří upsaný základní kapitál 71 100 ks (31. 12. 2023: 71 100 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

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

V souladu se Statutem vykazuje Fond fondový kapitál na zakladatelskou akcii ve výši 75 525,2293 Kč.

Fondový kapitál/čistá aktiva

v Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	71 100	71 100
Fondový kapitál neinvestiční části (celé Kč)	5 373 398 807	5 141 276 174
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (celé Kč)	75 575,2293	72 310,6353
Počet vydaných investičních akcií (ks)	7 900	7 900
Čistá aktiva investiční části (celé Kč)	597 044 326	571 254 034
Čistá aktiva na investiční akcii (celé Kč)	75 575,2311	72 310,6371

83. Půjčky, úvěry a derivátové finanční nástroje

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bankovní úvěr ČSOB	85 518	124 278
Bankovní úvěr UCB	493 017	528 208
Celkem	578 535	652 486
Dlouhodobé	485 003	569 408
Krátkodobé	93 532	83 078
Celkem	578 535	652 486

K 31. 12. 2024 jsou podmínky pro úročené závazky následující

Půjčka	Původní jistina	Reálná hodnota	Rok splatnosti	Úroková míra
Dlouhodobý bankovní úvěr EUR – ČSOB neúčelový	87 518	25 518	2025	1M EURIBOR + 0,93 % p.a. (3.76 % p.a.)
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	150 000	60 000	2028	2,51 % p.a.
Dlouhodobý bankovní úvěr EUR - UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., účelový úvěr	528 208	493 017	2030	1M EURIBOR + 0,95 % p.a. (3.80 % p.a.)

V roce 2023 Fond nově přijal účelový úvěr od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. za účelem refinancování investičních výdajů Fondu v hodnotě 21 330 tis. EUR. Splatnost tohoto úvěru je 28. 2. 2030. Úvěr je zajištěn několika nemovitostmi Fondu. V souladu se splátkovým kalendářem sjednal Fond s financující bankou dva IRS obchody na zajištění 1M EURIBOR úrokové sazby na úrovni 3,19 % p.a. až 3,31 % p.a.

Reálná hodnota úrokového swapu je vykazována v položce Derivátové finanční nástroje (dlouhodobé, krátkodobé) a jejich přecenění v Ostatním úplném výsledku hospodaření. K 31. 12. 2024 činí reálná hodnota úrokových swapů -20 771 tis. Kč (rok 2023 -20 512 tis. Kč).

K 31. 12. 2023 jsou podmínky pro úročené závazky následující

Půjčka	Jistina	Reálná hodnota	Rok splatnosti	Úroková míra
Dlouhodobý bankovní úvěr EUR – ČSOB neúčelový	87 518	49 278	2025	1M EURIBOR + 0,93 % p.a. (4.78 % p.a.)
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	150 000	75 000	2028	2,51 % p.a.
Dlouhodobý bankovní úvěr EUR - UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., účelový úvěr	528 208	528 208	2030	1M EURIBOR + 0,95 % p.a. (4.80 % p.a.)

84. Daňové závazky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
DPH	919	2 616
Ostatní daně a poplatky	17	21
DPPO	539	1 240
Celkem	1 475	3 877

Daňový závazek DPPO zahrnuje rezervu na daň z příjmu sniženou o uhrazené zálohy.

85. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky z obchodních vztahů	11 574	18 025
Závazky vůči zaměstnancům	83	102
Zúčtování se SP a ZP	46	57
Přijaté zálohy	192	313
Dohadné účty pasivní	4 452	743
Závazky ovládaná osoba	14	0
Výnosy příštích období	313	84
Celkem	16 674	19 324
Krátkodobé	16 674	19 324
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	16 674	19 324

86. Závazky z nájmu

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobé	2 236	503
Krátkodobé	1 206	2 968
Závazky z nájmu	3 442	3 471

V roce 2023 došlo k vykázání závazku z nájmu dle IFRS 16.

tis. Kč	1. 1. 2023	Modifikace smluv 2023	Splátka jistiny 2023	31. 12. 2023
Nemovitost Tábor	6 354	0	-2 883	3 471
Nemovitost Kralice	610	0	-610	0
Nemovitost Třebíč	545	0	-545	0
Závazky z nájmu	7 509	0	-4 038	3 471

V roce 2024 došlo k vykázání závazku z nájmu dle IFRS 16.

tis. Kč	1. 1. 2024	Modifikace smluv a nové smlouvy 2024	Splátka jistiny 2024	31. 12. 2024
Nemovitost Tábor	3 471	0	-2 968	503
Nemovitost Kralice	0	0	0	0
Nemovitost Kralice II	0	3 601	-662	2 939
Závazky z nájmu	3 471	3 601	-3 630	3 442

87. Transakce se spřízněnými osobami

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

tis. Kč	31. 12. 2023		2023	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Luka Residential s.r.o.	0	0	322	0
SIKO KOUPELNY a.s.	113 413	0	306 062	632
SIKO KÚPELNE a.s.	586	0	11 500	0
SLOSIKO s.r.o.	407 269	0	17 204	0
Dům Čertovka s.r.o.	113 100	0	0	0
Dům Čertovka II. s.r.o.	47 600	0	0	0
Luka Living s.r.o.	28	0	2 178	0
Rezidence Smotlachova s.r.o.	100 891	0	5 080	0
Prima Energy s.r.o.	185 100	0	10 477	0
Dům Radost a.s.	82	0	980	0
LCF Project 01 s.r.o.	122 572	0	10 690	0
Celkem	1 100 841	0	364 493	632

tis. Kč	31. 12. 2024		2024	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
SIKO KOUPELNY a.s.	380 501	20	242 797	620
SIKO KÚPELNE a.s.	458	0	12 512	0
SLOSIKO s.r.o.	400 805	0	17 121	0
Dům Čertovka s.r.o.	105 100	0	0	0
Dům Čertovka II. s.r.o.	52 500	0	0	0
Luka Living s.r.o.	36	0	1 800	0
Rezidence Smotlachova s.r.o.	125 600	0	5 554	0
Prima Energy s.r.o.	170 458	0	10 985	0
Dům Radost a.s.	88	0	1 053	0
LCF Project 01 s.r.o.	70 801	0	14 437	0
Pod Stadiony, s.r.o.	60 592	0	592	0
Celkem	1 239 155	20	306 851	620

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

88. Finanční nástroje – řízení rizik

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

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

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

Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

Podíl na celkové hodnotě aktiv	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Nehmotný majetek	13,38 %	16,69 %
Investiční majetek	37,87 %	37,15 %
Majetkové účasti	7,28 %	5,27 %
Ostatní podíly	0,89 %	0,97 %
Poskytnuté půjčky	31,12 %	26,83 %
Celkem investiční aktiva	90,53 %	86,92 %

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, mají fixní úrokovou míru, nebo mají úrokovou sazbu zcela zajištěnou finančním derivátem (úrokovým swapem), 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. 12. 2023					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	798 460	0	0	0	798 460
Celkem	798 460	0	0	0	798 460
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-9 910	-29 729	-84 639	0	-124 278
Závazky z nájmu	-734	-2 234	-503	0	-3 471
Celkem	-10 644	-31 963	-85 142	0	-127 749
Gap	787 816	-31 963	-85 142	0	670 711
Kumulativní gap	787 816	755 853	670 711	670 711	670 711

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
k 31. 12. 2024					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	524 108	0	0	0	524 108
Poskytnuté půjčky			197 111		197 111
Celkem	524 108	0	197 111	0	721 219
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-10 129	-30 387	-45 000	0	-85 517
Závazky z nájmu	-677	-529	-2 236	0	-3 442
Celkem	-10 806	-30 916	-47 236	0	-88 959
Gap	513 302	-30 916	149 875	0	632 260
Kumulativní gap	513 302	482 385	632 260	632 260	632 260

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).

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. 12. 2023					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7 267	0	0	0	7 267
Poskytnuté půjčky	0	0	407 269	0	407 269
Majetkové účasti				279 818	279 818
Celkem	7 267	0	407 269	279 818	694 354
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-6 160	-18 479	-24 639	0	-49 278
Bankovní úvěr – dlouhodobý (UCB)	-4 344	-39 096	-208 510	-276 258	-528 208
Celkem	-10 504	-57 575	-233 149	-276 258	-577 486
Gap	-3 237	-57 575	174 120	3 560	116 868
Kumulativní gap	-3 237	-60 812	113 308	116 868	116 868

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
k 31. 12. 2024					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 078	0	0	0	4 078
Poskytnuté půjčky	0	0	513 182	0	513 182
Majetkové účasti				346 753	346 753
Celkem	4 078	0	513 182	346 753	864 013
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-10 129	-30 388	-45 000	0	-85 518
Bankovní úvěr – dlouhodobý (UCB)	-13 254	-39 761	-212 057	-227 945	-493 017
Celkem	-23 383	-70 149	-257 057	-227 945	-578 535
Gap	-19 305	-70 149	256 125	118 808	285 479
Kumulativní gap	-19 305	-89 454	166 671	285 479	285 479

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. 2023	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	1 089 449	1 089 449
Investiční majetek	2 425 079	2 425 079
Majetkové účasti	343 952	343 952
Ostatní podíly	63 550	63 550
Poskytnuté půjčky	1 750 936	1 750 936
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	55 552	55 552
Peníze a peněžní ekvivalenty	798 460	798 460
Celkem	6 526 978	6 526 978

Rating k 31. 12. 2024	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	895 481	895 481
Investiční majetek	2 535 654	2 535 654
Majetkové účasti	487 085	487 085
Ostatní podíly	59 482	59 482
Poskytnuté půjčky	2 083 419	2 083 419
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	109 607	109 607
Peníze a peněžní ekvivalenty	524 108	524 108
Celkem	6 694 836	6 694 836

K 31. 12. 2024 je část investičního majetku zastavena ve prospěch ČSOB, a.s., která poskytla účelový i bezúčelový úvěr a část majetku ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic a Slovakia, a.s., která poskytla účelový úvěr. Další zástavy ve prospěch banky (ČSOB, a.s.) souvisí s poskytnutým úvěrem spřízněné osobě Dům RADOST a.s. na financování developerského projektu.

tis. Kč	31. 12. 2023	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálním území Černý Most (Kyje)	589 987	9,04%
Pozemky v katastrálním území Čimelice	659 258	10,1%
Pozemky v katastrálním území Karlovy Vary (Jenišov)	21 637	0,33%
Pozemky v katastrálním území Ústí nad Labem	12 898	0,20%
Pozemky v katastrálním území Teplice	35 822	0,55%
Pozemky v katastrálním území Karlín	42 997	0,66%
Pozemky v katastrálním území Chomutov (Otvice)	13 082	0,20%
Nemovitosti v katastrálním území České Vrbné (České Budějovice)	121 114	1,86%
Nemovitosti v katastrálním území Třebonice (Zličín)	142 317	2,18%
Nemovitosti v katastrálním území Zábřeh nad Odrou (Ostrava)	88 272	1,35%
Celkem	1 727 384	26,47%

tis. Kč	31. 12. 2024	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálním území Černý Most (Kyje)	602 336	9,00%
Nemovitosti v katastrálním území Čimelice	670 879	10,02%
Pozemky v katastrálním území Jenišov	22 274	0,33%
Pozemky v katastrálním území Ústí nad Labem	13 346	0,20%
Pozemky v katastrálním území Teplice	37 030	0,56%
Pozemky v katastrálním území Karlín	44 069	0,66%
Pozemky v katastrálním území Otvice	13 445	0,20%
Nemovitosti v katastrálním území České Vrbné (České Budějovice)	124 381	1,86%
Nemovitosti v katastrálním území Třebonice (Zličín)	147 215	2,20%
Nemovitosti v katastrálním území Zábřeh nad Odrou (Ostrava)	90 950	1,36%
Celkem	1 765 925	26,38 %

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. 12. 2023						
Nehmotný majetek					1 089 449	1 089 449
Investiční majetek					2 425 079	2 425 079
Majetkové účasti					343 952	343 952
Ostatní podíly a CP					63 550	63 550
Poskytnuté půjčky	112 005	233 174	813 388	592 369	-	1 750 936
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	55 552	-	-	-	-	55 552
Daňové pohledávky	-	-	-	-	-	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	798 460	-	-	-	-	798 460
Celkem	966 017	233 174	813 388	592 369	3 922 030	6 526 978
Úvěry a půjčky	-14 254	-68 825	-293 149	-276 258		-652 486
Derivátové finanční nástroje	-169	-1 517	-8 098	-10 728		-20 512
Obchodní a ostatní závazky	-19 324				-	-19 324
Závazky z nájmu	-734	-2 234	-503	-		-3 471
Odložený daňový závazek	-	-	-	-114 768	-	-114 768
Daňové závazky	-3 877	-	-	-	-	-3 877
Vlastní kapitál					-5 141 286	-5 141 286
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	-571 254	-571 254
Celkem	-38 357	-72 577	-301 750	-401 754	-5 712 540	-6 526 978
Gap	927 659	160 598	511 639	190 614	-1 790 510	-
Kumulativní gap	927 659	1 088 257	1 599 896	1 790 510	-	-

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. 12. 2024						
Nehmotný majetek					895 481	895 481
Investiční majetek	-	-	-	-	2 535 654	2 535 654
Majetkové účasti	-	-	-	-	487 085	487 085
Ostatní podíly a CP					59 482	59 482
Poskytnuté půjčky	148 877	530 280	832 999	571 263	-	2 083 419
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	109 607	-	-	-	-	109 607
Daňové pohledávky	0	-	-	-	-	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	524 108	-	-	-	-	524 108
Celkem	782 592	530 280	832 999	571 263	3 977 702	6 694 836
Úvěry a půjčky	-23 383	-70 148	-257 057	-227 946	-	-578 535
Derivátové finanční nástroje	0	-2 233	-10 381	-8 156	-	-20 770
Obchodní a ostatní závazky	-16 674				-	-16 674
Závazky z nájmu	-677	-529	-2 236	-		-3 442
Odložený daňový závazek	-	-	-	-103 497	-	-103 497
Daňové závazky	-1 475	-	-	-	-	-1 475
Vlastní kapitál					-5 373 399	-5 373 399
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	-597 044	-597 044
Celkem	-42 209	-72 910	-269 674	-339 599	-5 970 443	-6 694 836
Gap	740 383	457 370	563 325	231 664	-1 992 741	-
Kumulativní gap	740 383	1 197 752	1 761 078	1 992 741	-	-

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.

89. 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 reálné 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. 2023					
Nehmotný majetek	0	0	1 089 449	0	1 089 449
Investiční majetek	0	0	2 425 079	0	2 425 079
Majetkové účasti	0	0	343 952	0	343 952
Ostatní podíly	0	0	63 550	0	63 550
Poskytnuté půjčky	0	0	1 750 936	0	1 750 936
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	55 552	0	55 552
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0	798 460	0	798 460
Půjčky a úvěry přijaté	0	652 486	0	0	652 486
Derivátové finanční nástroje	0	20 512	0	0	20 512
Závazky z nájmu	0	3 471	0	0	3 471
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	571 254	0	0	571 254
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	19 324	19 324
Celkem	0	1 247 723	6 580 072	19 324	

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. 2024					
Nehmotný majetek	0	0	895 481	0	895 481
Investiční majetek	0	0	2 535 654	0	2 535 654
Majetkové účasti	0	0	487 085	0	487 085
Ostatní podíly	0	0	59 482	0	59 482
Poskytnuté půjčky	0	0	2 083 419	0	2 083 419
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	109 607	0	109 607
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0	524 108	0	524 108
Derivátové finanční nástroje	0	20 770	0	0	20 770
Půjčky a úvěry přijaté		578 535	0	0	578 535
Závazky z nájmu	0	3 442	0	0	3 442
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	597 044	0	0	597 044
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	16 674	16 674
Celkem	0	1 199 791	6 694 836	16 674	

90. Reálná hodnota aktiv a závazků

Oceňovací metody

Pro oceňování je důležitý moment, kdy právě aktivum nebo závazek oceňujeme. Jedná se o cenu, kterou by mohla účetní jednotka ke dni ocenění obdržet, kdyby se rozhodla dané aktivum prodat, nebo by jí byl uhrazen závazek při běžné transakci na aktivním trhu.

Účetní jednotka použije takové oceňovací techniky, které jsou vhodné vzhledem k okolnostem, a pro které má účetní jednotka k dispozici potřebné údaje k datu ocenění, při respektování požadavku na maximalizaci pozorovatelných vstupů a minimalizaci nepozorovatelných vstupů.

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Oceňovací metody zahrnují:

- přímé pozorování kotovaných cen oceňovaného aktiva na aktivním trhu
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu

- měnové konverze

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry
- rizikové přírážky

Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odrážejí významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kótovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
k 31. 12. 2023				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Nehmotný majetek			1 089 449	1 089 449
Investiční majetek	0	0	2 425 079	2 425 079
Majetkové účasti	0	0	343 952	343 952
Ostatní podíly	0	0	63 550	63 550
Poskytnuté půjčky	0	0	1 750 936	1 750 936
Obchodní pohledávky	0	0	53 094	53 094
Půjčky a úvěry	0	0	652 486	652 486
Derivátové finanční nástroje	0	0	20 512	20 512
Závazky z nájmu	0	0	3 471	3 471
Celkem	0	0	6 402 529	6 402 529

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
k 31. 12. 2024				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Nehmotný majetek	0	0	895 481	895 481
Investiční majetek	0	0	2 535 654	2 535 654
Majetkové účasti	0	0	487 085	487 085
Ostatní podíly	0	0	59 482	59 482
Poskytnuté půjčky	0	0	2 083 419	2 083 419
Obchodní pohledávky	0	0	109 607	109 607
Půjčky a úvěry	0	0	578 535	578 535
Derivátové finanční nástroje	0	0	20 770	20 770
Závazky z nájmu	0	0	3 442	3 442
Celkem	0	0	6 773 475	6 773 475

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.

Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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.

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

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,

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

Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně 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 roce 2024 a 2023 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 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.	Hodnota nemovitostí je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m², přičemž ceny nemovitostí se odvíjí dle situace na realitním trhu a trhu souvisejících služeb.	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: ▪ Cena za m² 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
	Výnosové ocenění (DCF) představuje hodnotu na základě současné hodnoty peněžních toků generovaných investičním majetkem. Ocenění investičního majetku zahrnuje očekávaný růst nájmu, míru obsazenosti, výpadky z nájmu a úlevy z nájemného či jiné pobídky. Očekávané peněžní toky jsou následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.	Hodnota plynoucí z výnosového ocenění je přímo ovlivněna výši nájemného, diskontní mírou anebo také tempo růstu předmětného aktiva.	▪ Diskontní míra bude nižší ▪ Tempo růstu bude vyšší
Majetkové účasti	Výnosové ocenění na základě současné hodnoty peněžních toků (DCF) generovaných podniky, ve kterých drží společnost podíly. Ocenění bere v úvahu finanční plány daných podniků zejména plánované tržby, náklady, zisk (EBITDA/EBIT), CAPEX a investice do pracovního kapitálu. Volné peněžní toky jsou diskontovány diskontní mírou na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu a terminální hodnota je stanovena na základě stanoveného terminálního růstu. Ocenění na základě tržního porovnání je stanoveno na základě tržních násobků dle obchodovaných společností. V případě, že je to relevantní jsou tyto násobky upravené o omezenou likviditu a velikost podniků (dle výše tržeb či EBITDA).	▪ Plánované peněžní toky ▪ Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX) ▪ Plánovaná výše investic do pracovního kapitálu ▪ Diskontní míra ▪ Terminální růst ▪ Upravené tržní násobky	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: ▪ Plánované peněžní toky budou vyšší ▪ Diskontní míra bude nižší ▪ Míra terminálního růstu bude vyšší ▪ Upravené tržní násobky budou vyšší
Ostatní podíly a CP	Podíl na NAV společnosti (substanční metoda)	▪ Hodnota investičního portfolia oceňované společnosti	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: ▪ Čistá hodnota aktiv na

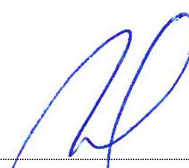
Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku akcií/podílový list bude vyšší
Nehmotný majetek	<i>Metoda licenční analogie</i> na základě odhadovaných tržeb a licenčního poplatku odhadnuty příjmy v jednotlivých letech (na přesně specifikované časové období). Očekávané peněžní toky byly následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika. Hodnota Souboru ochranných známek je stanovena součtem diskontovaných cash flow za jednotlivé roky.	▪ Diskontní míra ▪ Příjmy z licenčních poplatků	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že: ▪ Diskontní míra bude nižší ▪ 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

91. Následné události

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

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Praze dne 28. 4. 2025


 LUCROS SICAV a.s.
 člen představenstva
 Bc. Tomáš Vala

Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části Fondu

1. Finanční výkazy neinvestiční části Fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2024

Aktiva

tis. Kč	2024	2023
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	5 373 389	5 141 276
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	5 373 399	5 141 286

*) Pohledávka vůči investiční části fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2023: 5 141 276 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 2023 a 2024 10 tis. Kč.

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	2024	2023
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	4 403 181	3 877 466
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 373 399	5 141 286

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. 2024 10 tis. Kč (5 373 399 tis. Kč Vlastní kapitál – 5 373 389 tis. Kč dlouhodobé půjčky a úvěry).

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2024

tis. Kč	2024	2023
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	232 113	525 715
Finanční výsledek hospodaření	232 113	525 715
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	232 113	525 715
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	232 113	525 715
Celkový úplný výsledek hospodaření	232 113	525 715

92. Finanční výkazy investiční části Fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2024

Aktiva

tis. Kč	2024	2023
Dlouhodobá aktiva	5 381 964	5 327 787
Nehmotný majetek	895 481	1 089 449
Investiční majetek	2 535 654	2 425 079
Majetkové účasti	487 085	343 952
Ostatní podíly	59 482	63 550
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 404 262	1 405 757
Krátkodobá aktiva	1 312 872	1 199 181
Krátkodobé poskytnuté půjčky	679 157	345 179
Daňové pohledávky	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	109 607	55 552
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	524 098	798 450
Aktiva celkem	6 694 826	6 526 968

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	2024	2023
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	5 858 392	5 710 684
Derivátové finanční nástroje - dlouhodobé	18 537	18 826
Odložený daňový závazek	103 497	114 768
Dlouhodobé závazky z nájmu	2 236	503
Dlouhodobé závazky	5 982 662	5 844 781
Krátkodobé půjčky a úvěry	93 532	83 078
Derivátové finanční nástroje - krátkodobé	2 233	1 686
Daňové závazky	1 475	3 877
Krátkodobé závazky z nájmu	1 206	2 968
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	16 674	19 324
Krátkodobé závazky	115 120	110 933
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	597 044	571 254
Vlastní kapitál a závazky celkem	6 694 826	6 526 968

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2024

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z investičního majetku	204 495	217 922
Výnosy z nehmotného majetku	-105 606	284 711
Výnosy z poskytnutých půjček a vkladů	66 718	80 590
Výnosy z podílů	147 273	42 988
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	-22 662	15 227
Správní náklady	-16 172	-10 511
Čistý provozní výsledek hospodaření	274 046	630 927
Osobní náklady	-1 583	-1 715
Ostatní provozní výnosy	33	0
Ostatní provozní náklady	-9 484	-4 325
Provozní výsledek hospodaření	263 012	624 887
Finanční výnosy	38 692	27 942
Finanční náklady	-269 017	-542 782
Finanční výsledek hospodaření	-230 325	-514 840
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	32 687	110 047
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-17 910	-19 786
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	11 271	-11 336
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	26 048	78 925
Ostatní úplný výsledek hospodaření:	-258	-20 512
Položky bez následné reklasifikace do výsledku hospodaření		
Položky s následnou reklasifikací do výsledku hospodaření		
Zajištění peněžních toků	-258	-20 512
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-258	-20 512
Celkový úplný výsledek hospodaření	25 790	58 413



Zpráva auditora

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML.

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti LUCROS SICAV a.s. k 31. 12. 2024

PKF APOGEO Verifica, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín, 186 00 Praha 8



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky

Společnost: LUCROS SICAV a.s.
Se sídlem: Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800
Identifikační číslo: 285 07 428
Předmět činnosti: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu Zákona o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům Společnosti.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti LUCROS SICAV a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2024, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 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 k 31. 12. 2024 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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



Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu	Způsob řešení
<u>Stanovení hodnoty nehmotného majetku</u>	
Společnost má ve své rozvaze položku Nehmotný majetek v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši 895.481 tis. Kč.	Posoudili jsme zdůvodnění použití odchylky od pravidel IFRS/IAS za účelem věrnějšího zobrazení hodnoty této položky a kvalitu předloženého ocenění.
Společnost se odchýlila od pravidel IFRS/IAS za účelem věrnějšího zobrazení, a to od ocenění požadovaného standardem IAS 38, které povoluje použití přecenění revaluation modelem pouze v případě existence aktivního trhu s nehmotným aktivem. Vzhledem k tomu, že nehmotné aktivum bylo spolehlivě oceněno na jeho reálnou hodnotu nezávislým oceněním a dále, že cost ocenění by nepředstavovalo věrně hodnotu tohoto nehmotného aktiva k datu účetní závěrky, Společnost oceňuje položku reálnou hodnotou k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS s využitím revaluation modelu.	V rámci posouzení ocenění položky jsme nejprve posoudili kvalifikaci zhotovitele předložené oceňovací zprávy, a to z pohledu jeho odborných předpokladů a vyhodnocení nezávislosti. Tyto předpoklady zhotovitele jsme vyhodnotili tak, abychom mohli přistoupit k hodnocení vlastní práce experta vedení.
Riziko v této oblasti vnímáme na základě potenciálně nesprávného ocenění tohoto majetku nadhodnocením hodnoty této položky v účetní závěrce Společnosti.	Předložená ocenění byla vyhotovena externím znalcem zapsaným v rejstříku znalců s příslušným znaleckým oprávněním. Naše posouzení předloženého ocenění jsme provedli s využitím auditorova experta, nezávislého znalce s příslušnou znaleckou odborností pro daný předmět ocenění.
Informace o přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v částech 2. Účetní postupy, oddíl. H. Nehmotný majetek – klasifikace a ocenění, 3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady, 18. Nehmotný majetek a 34. Reálná hodnota aktiv a závazků.	Náš nezávislý znalec provedl vlastní nezávislé posouzení správnosti volby použité metody a její aplikaci. Předmět ocenění byl tvořen zejména souborem ochranných známek. Jako metoda ocenění byla zvolena metoda licenční analogie, tedy odvození reálné hodnoty od výnosů plynoucích z pronájmu tohoto aktiva jiné osobě.
	V případě, že byly v ocenění zjištěny naším znalcem nedostatky, či shledal výstup ocenění v některé z jeho částí nepřezkoumatelný či rozporný, požádali jsme zhotovitele ocenění, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup. V případě početních nesprávností náš znalec provedl vlastní přepočty, abychom kvantifikaci dospěli



Hlavní záležitosti auditu

Způsob řešení

k závěru, zda se jeho zjištěné ocenění významně neodchyluje od předloženého ocenění.

Stanovení hodnoty investičního (hmotného) majetku

Společnost má ve své rozvaze položku Investiční majetek v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši **2.535.654** tis. Kč, který je představován souborem dlouhodobého majetku. Společnost oceňuje položku reálnou hodnotou k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

Riziko v této oblasti vnímáme na základě potenciálně nesprávného ocenění tohoto majetku nadhodnocením hodnoty této položky v účetní závěrce Společnosti.

Informace o přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v částech 2. Účetní postupy, oddíl. I., 3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady, 19. Investiční majetek – klasifikace a ocenění a 34. Reálná hodnota aktiv a závazků.

Posoudili jsme kvalitu předloženého ocenění. V rámci posouzení ocenění položky jsme nejprve posoudili kvalifikaci zhotovitele předložené oceňovací zprávy, a to z pohledu jeho odborných předpokladů a vyhodnocení nezávislosti. Tyto předpoklady zhotovitele jsme vyhodnotili tak, abychom mohli přistoupit k hodnocení vlastní práce experta vedení.

Předložená ocenění byla vyhotovena externím znalcem zapsaným v rejstříku znalců s příslušným znaleckým oprávněním. Naše posouzení předloženého ocenění jsme provedli s využitím auditorova experta, nezávislého znalce s příslušnou znaleckou odborností pro daný předmět ocenění.

Náš nezávislý znalec provedl vlastní nezávislé posouzení správnosti volby použité metody a její aplikaci.

V případě, že byly v ocenění zjištěny naším znalcem nedostatky, či shledal výstup ocenění v některé z jeho částí nepřezkoumatelný či rozporný, požádali jsme zhotovitele ocenění, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup. V případě početných nesprávností náš znalec provedl vlastní přepočty, abychom kvantifikací dospěli k závěru, zda se jeho zjištěné ocenění významně neodchyluje od předloženého ocenění.

Zdůraznění skutečnosti – odchýlení se od účetního rámce za účelem dosažení věrnějšího zobrazení v účetní závěrce

Upozorňujeme na bod 2. Účetní postupy, oddíl. H. Nehmotný majetek – klasifikace a ocenění přílohy účetní závěrky popisující odchýlení se od požadavků účetního rámce IFRS/IAS za účelem dosažení



věrnějšího zobrazení v účetní závěrce ohledně vykázané hodnoty položky Nehmotný majetek. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Jiné skutečnosti – předchozí auditor

Předcházejícím auditorem Společnosti v minulém účetním období, tj. v období od 1.1.2023 do 31.12.2023 byla auditorská společnost Kreston Audit FIN, s.r.o., ev. č. KAČR 011, která vydala ve své auditorské zprávě ze dne 29.04.2024 k auditu účetní závěrky sestavené za toto období výrok „bez výhrad“.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá dozorčí rada 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, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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



Při sestavování účetní závěrky je dozorčí rada Společnosti povinna posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy dozorčí rada 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 ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti dozorčí rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky dozorčí radou 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 trvání podniku. 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 trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho 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 dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 07. 10. 2024 určila valná hromada Společnosti na období od 1. 1. 2024 až 31. 12. 2024. Auditorem Společnosti jsme tak prvním rokem.

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 30.4.2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly Společnosti poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani podnikům, které ovládá, kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedené v příloze účetní závěrky nebo ve výroční zprávě Společnosti.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční 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.

Odpovědnost dozorčí rady

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědná dozorčí rada Společnosti. Dozorčí rada Společnosti 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 finanční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „*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 účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

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



Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. 12. 2024 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30.4.2025

Auditorská společnost:
PKF APOGEO Verifica, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín, 186 00 Praha 8
oprávnění KAČR č. 612



Statutární auditor:
Ing. Jan Tichý, DiS.
oprávnění KAČR č. 2334

