



# Konsolidovaná výroční zpráva

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

LUCROS SICAV a. s.





# Obsah

Čestné prohlášení .....	2
Informace pro akcionáře .....	3
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	19
Profil Fondu a skupiny .....	34
Zpráva o vztazích .....	51
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018.....	55
Zpráva nezávislého auditora k 31. 12. 2018 .....	101



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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 – Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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

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





## Čestné prohlášení

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

V Praze dne 23. 4. 2019



LUCROS SICAV a.s.

Ing. Jaroslava Valová, předseda představenstva



# Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

## 1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY - JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

### 1.1. VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

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

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

**Působnost valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

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

## 1.2. PŘEDSTAVENSTVO FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Představenstvo:

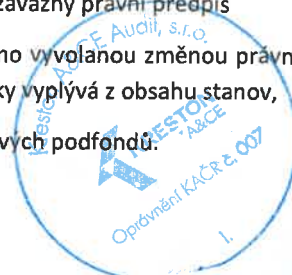
<b>Předseda představenstva:</b>	Ing. Jaroslava Valová (od 13. 7. 2018) narozena: 15. 4. 1947 vzdělání: vysokoškolské	
<b>Člen představenstva:</b>	Ing. Jana Valová narozena: 19. 8. 1977 vzdělání: vysokoškolské	(od 13. 7. 2018)
<b>Člen představenstva:</b>	Bc. Tomáš Vala narozen: 8. 5. 1973 vzdělání: vysokoškolské	(od 13. 7. 2018)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě po předchozím vyjádření dozorčí rady 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 zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku a předložit ji dozorčí radě k projednání a valné hromadě ke schválení,
- 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) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. K přezkoumání dalších zpráv vypracovaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis
- i) 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,
- j) na základě návrhu dozorčí rady schvalovat změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.



- k) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

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

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

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

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

### 1.3. DOZORČÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

- Kontroluje, zda jsou účetní zápisy vedeny řádně a v souladu se skutečností a zda se podnikatelská či jiná činnost společnosti děje v souladu s právními předpisy a těmito stanovami;
- přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztrát;
- předkládat valné hromadě svá vyjádření;
- navrhuje změny statutu Fondu.

Dozorčí rada se skládá z 1 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 JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

**Předseda výboru pro audit:** Ing. Vít Vařeka (od 1. 2. 2016)  
narozen: 14. 1. 1963

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

**Člen výboru pro audit:** Ing. Michal Bečvář (od 1. 2. 2016)  
narozen: 17. 1. 1980

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

**Člen výboru pro audit:** Ing. Petr Janoušek (od 1.1. 2018)  
narozen: 22. 2. 1973

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

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

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

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

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





### 1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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.

<b>Sídlo:</b>	Galvaniho 16/B, 821 04 Bratislava	
<b>IČO:</b>	36 865 770	
<b>Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:</b>	100 %	
<b>Statutární orgán</b>	Ing. Jan Dvořák dat. nar. 15. 3. 1962 bytem: Čechova 454/11, Pražské Předměstí, 397 01 Písek	(od 1. 12. 2009)
	Ing. Jaroslava Valová dat. nar.: 15. 4. 1947 bytem: Hanzelkova 2660/6, Dejvice, 160 00 Praha 6	(od 1. 12. 2009)
<b>Funkce</b>	jednatelé (konatelé)	
<b>Způsob jednání</b>	Jménem společnosti jedná jednatel (konateľ) samostatně.	

#### VABOLA s.r.o.

<b>Sídlo:</b>	Skorkovského 1310, 19800 Praha 9 – Kyje	
<b>IČO:</b>	28996178	
<b>Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:</b>	90 %	
<b>Statutární orgán</b>	Ing. Jaroslava Valová narozena: 15. 4. 1947 vzdělání: vysokoškolské bytem: Hanzelkova 2660/6, Dejvice, 160 00 Praha 6	(od 2. 12. 2009)
	Ing. Jana Valová narozena: 19. 8. 1977 vzdělání: vysokoškolské bytem: Jižní 3143, 272 04 Kladno	(od 2. 12. 2009)
	Bc. Tomáš Vala narozen: 8. 5. 1973 vzdělání: vysokoškolské bytem: č.p. 340, 398 04 Čimelice	(od 2. 12. 2009)
<b>Funkce</b>	jednatelé	
<b>Způsob jednání</b>	Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.	





**SIVAKO s.r.o.**

**Sídlo:** Skorkovského 1310, 19800 Praha 9 – Kyje

**IČO:** 28996640

**Velikost majetkové účasti  
a hlasovacích práv:** 90 %

**Statutární orgán** Ing. Jaroslava Valová (od 2. 12. 2009)  
narozena: 15. 4. 1947  
vzdělání: vysokoškolské  
bytem: Hanzelkova 2660/6, Dejvice, 160 00 Praha 6

Ing. Jana Valová (od 2. 12. 2009)  
narozena: 19. 8. 1977  
vzdělání: vysokoškolské  
bytem: Jižní 3143, 272 04 Kladno

Bc. Tomáš Vala (od 2. 12. 2009)  
narozen: 8. 5. 1973  
vzdělání: vysokoškolské  
bytem: č.p. 340, 398 04 Čimelice

**Funkce** jednatelé  
**Způsob jednání** Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

**Rezidence Hloubětín s.r.o.**

**Sídlo:** Korunní 810/104, 10100 Praha – Vinohrady

**IČO:** 24258059

**Velikost majetkové účasti  
a hlasovacích práv:** 50 %

**Statutární orgán** Ing. Miroslav Šebesta (od 14. 4. 2018)  
dat. nar.: 24. 1. 1974  
bytem: Za Pohořelcem 696/6, Střešovice, 169 00 Praha 6

**Funkce** jednatel  
**Způsob jednání** Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

Ing. Jan Řežáb (od 8. 8. 2012 do 14.4.2018)  
dat. nar. 19.8.1977  
bytem: Jižní 3143, 272 04 Kladno, Česká republika

**Funkce** jednatel  
**Způsob jednání** Jménem společnosti jedná jednatel ve všech věcech samostatně

**SIKO GROUP SE**

**Sídlo:** Skorkovská 1310, 19800 Praha 9 – Kyje

**IČO:** 242 38 732

**Velikost majetkové účasti  
a hlasovacích práv:** 100 %



### Statutární organ – představenstvo

Předseda	Ing. Jaroslava Valová narozena: 15. 4. 1947 vzdělání: vysokoškolské bytem: Hanzelkova 2660/6, Dejvice, 160 00 Praha 6	(od 27. 5. 2016)
Místopředseda	Ing. Jana Valová narozena: 19. 8. 1977 vzdělání: vysokoškolské bytem: Jižní 3143, 272 04 Kladno	(od 15. 12. 2014)
Člen	Bc. Tomáš Vala narozen: 8. 5. 1973 vzdělání: vysokoškolské bytem: č.p. 340, 398 04 Čimelice	(od 15. 12. 2014)
Způsob jednání	Jménem společnosti jedná každý člen představenstva samostatně.	

### Dům Čertovka s.r.o.

**Sídlo:** Skorkovská 1310, 19800 Praha 9 – Kyje  
**IČO:** 052 61 252  
**Velikost majetkové účasti  
a hlasovacích práv:** 100 %

<b>Statutární organ</b>	Ing. Jaroslava Valová narozena: 15. 4. 1947 vzdělání: vysokoškolské bytem: Hanzelkova 2660/6, Dejvice, 160 00 Praha 6	(od 31. 10. 2016)
	Ing. Jana Valová narozena: 19. 8. 1977 vzdělání: vysokoškolské bytem: Jižní 3143, 272 04 Kladno	(od 31. 10. 2016)
	Bc. Tomáš Vala narozen: 8. 5. 1973 vzdělání: vysokoškolské bytem: č.p. 340, 398 04 Čimelice	(od 31. 10. 2016)
<b>Funkce</b>	jednatelé	
<b>Způsob jednání</b>	Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.	

### Rezidence Smotlachova s.r.o.

**Sídlo:** Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady  
**IČO:** 057 97 209  
**Velikost majetkové účasti  
a hlasovacích práv:** 75 %

**Statutární organ** Ing. Miroslav Šebesta





	dat. nar.: 24. 1. 1974 bytem: Za Pohořelcem 696/6, Střešovice, 169 00 Praha 6
Funkce Způsob jednání	jednatel Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.
	Ing. Jan Řežáb (od 9. 2. 2017 do 15. 3. 2018) dat. nar. 19. 8. 1977 bytem: Jižní 3143, 272 04 Kladno, Česká republika
Funkce Způsob jednání	jednatel Jednatel zastupuje společnost ve všech věcech samostatně
<b>Prima Energy s.r.o.</b>	
<b>Sídlo:</b>	Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady
<b>IČO:</b>	066 67 481
<b>Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:</b>	31,8 %
<b>Statutární orgán</b>	Ing. Marek Lang (od 8. 12. 2017) dat. nar. 25. 3. 1974 bytem: Skupova 397/23, Doudlevice, 301 00 Plzeň
Funkce Způsob jednání	jednatel Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

## 2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

### 2.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

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

### 2.2. PORTFOLIO MANAŽER

<b>Portfolio manažer</b>	Ing. Jaroslava Valová (od 20. 1. 2016) narozen: 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 Mírotice. 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.

## 3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Výkon funkce člena statutárního a dozorčího orgánu je bezúplatný. Výkon činnosti osob s řídicí pravomocí je bezúplatný.



### Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

<b>Statutární ředitel:</b>	Ing. Jaroslava Valová narozena: 15. 4. 1947	(od 21. 1. 2016 do 13. 7. 2018)
<b>Předseda představenstva:</b>	Ing. Jaroslava Valová narozena: 15. 4. 1947 vzdělání: vysokoškolské	(od 13. 7. 2018)
<b>Člen představenstva:</b>	Ing. Jana Valová narozena: 19. 8. 1977 vzdělání: vysokoškolské	(od 13. 7. 2018)
<b>Člen představenstva:</b>	Bc. Tomáš Vala narozen: 8. 5. 1973 vzdělání: vysokoškolské	(od 13. 7. 2018)

### Kontrolní orgán

<b>Člen dozorčí rady:</b>	Vítězslav Vala narozen: 24. 2. 1971 vzdělání: vysokoškolské	(od 2. 7. 2014)
---------------------------	---	-----------------

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

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

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný.

Člen dozorčí rady nedržel ve svém vlastnictví žádné zakladatelské a žádné investiční akcie Fondu. Členové statutárního orgánu drželi ve svém vlastnictví celkem 71 100 zakladatelských akcií a celkem 7 705 investičních akcií Fondu.



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

##### 4.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli ani členům představenstva za výkon činnosti nenáleží úplata.

##### 4.2. DOZORČÍ ORGÁN

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

##### 4.3. OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Členové statutárního orgánu drželi ve svém vlastnictví celkem 71 100 ks zakladatelských akcií a 7 705 investičních akcií Fondu. V majetku členů dozorčího orgánu nejsou žádné cenné papíry Fondu.

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

#### 6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Skupina Fondu na základě ust. § 23a 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.



## 7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

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

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

### Evidence zakladatelských akcií

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

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

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

### Práva spojená s investičními akciemi

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

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

### Evidence investičních akcií

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



## 8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

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

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

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

## 10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

### Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 71 100 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

ISIN: CZ0008042009

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 7 900 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

### Dceřiné společnosti:

SLOSIKO s.r.o.	základní kapitál: 5 000 EUR
VABOLA s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč
SIVAKO s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč



Rezidence Hloubětín s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč
SIKO GROUP SE	základní kapitál: 120 000 EUR
Dům Čertovka s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč
Rezidence Smotlachova s.r.o.	základní kapitál: 100 000 Kč
Prima Energy s.r.o.	základní kapitál: 100 000 Kč

## 11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

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

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

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

## 12. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

### Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Ing. Jaroslava Valová, dat. nar. 15. 4. 1947	99,74	99,74
Ing. Jana Valová, dat. nar. 19. 8. 1977	0,13	0,13
Bc. Tomáš Vala, dat. nar. 8. 5. 1973	0,13	0,13



### 13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

### 14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

### 15. 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.

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

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu. Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

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


### 17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

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 společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- e) 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;
- f) 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;
- g) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- h) navrhuje změny statutu Fondu.

## 18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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

## 19. 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.

## 20. 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.

## 21. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU


Protože na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

Hospodářský výsledek investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční činnosti Fondu. 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. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky investiční části Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

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.

Emitent nemá stanovenou dividendovou politiku. Fond se profiluje jako růstový, a tudíž jeho hlavním cílem není poskytování pasivního příjmu z dividendového výnosu, ale spíše usiluje o průběžné reinvestice zisku.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

## **22. 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 nebo jeho skupiny.

V souladu s potvrzením právního zástupce společnosti (ŠIROKÝ ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o.) Fond prohlašuje, že nejsou známy žádné probíhající aktivní ani pasivní soudní spory, žádné hrozící aktivní či pasivní soudní spory a ani žádné exekuční, insolvenční, trestní či jiná řízení vedená vůči Fondu nebo vedená na návrh či podnět fondu.





# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 – Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### 1.1 INVESTIČNÍ STRATEGIE


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

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

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

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





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

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

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

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

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

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


Fond má možnost uskutečnit:

- a) proces přeměny, v níž budou Fond a společnost zúčastněnými společnostmi a Fond bude při přeměně jednat buď na svůj účet, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
- b) převzetí jmění společnosti, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

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

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

- a. Ochranné známky – kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.
- b. Průmyslové vzory – kterými se rozumí vnější úprava výrobku. Ta je plošná nebo prostorová a spočívá zejména ve zvláštním tvaru, obrysu, v kresbě nebo v uspořádání barev či kombinaci těchto znaků.
- c. Užité vzory – se považuje technické řešení, které je nové, přesahuje rámec pouhé odborné dovednosti a je průmyslově využitelné.
- d. Vynálezy – se považuje výrobek nebo technický postup, který představuje z hlediska světového stavu techniky zcela novou myšlenku, jež skýtá úplně nové možnosti nebo vylepšuje současný stav.

- 
- e. Výrobně technické dokumentace – kterými se rozumí souhrn podkladů zpracovaných s cílem realizovat technickou myšlenku (např. výrobek, technické dílo, zařízení apod.).
  - f. Projektové dokumentace k nemovitostním projektům – kterými se rozumí souhrn podkladů a práv k realizaci nemovitostních developerských projektů.

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

- 1.1.5.* Poskytování úvěrů a zápůjček je možné za předpokladu, že tyto budou pro Fond ekonomicky výhodné. Zápůjčky, resp. úvěry mohou být zásadně poskytovány toliko při dodržení pravidel stanovených tímto Statutem.
- 1.1.6.* Vklady v bankách nebo zahraničních bankách.
- 1.1.7.* Pohledávky, a to zejména pohledávky vůči nemovitostním společnostem, pohledávky související s nemovitými věcmi, ostatní pohledávky (úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem v souladu s tímto Statutem a pohledávky z běžného obchodního styku).
- 1.1.8.* Majetek nabytý do investiční části Fondu při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností podle zvláštního právního předpisu, při níž bude Fond společností zúčastněnou na této přeměně a Fondu bude při této přeměně jednat na svůj účet.
- 1.1.9.* Ochranné známky, kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.
- 1.1.10.* Fond může poskytovat za úplatu právo užívat ochrannou známku nacházející se v investiční části jeho majetku třetím osobám, a to na základě řádně uzavřené licenční smlouvy. Licence může být Fondem poskytnuta jako výlučná nebo nevýlučná.

## *1.2. Investiční limity*

Fond dodržuje při své činnosti investiční limity stanovené tímto Statutem.

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

### *1.2.1. Vklady v bankách*

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

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

### *1.2.2. Pohledávky za nemovitostními společnostmi*

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

### 1.2.3. Pohledávky související s nemovitostmi

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

### 1.2.4. Nemovitosti

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

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

### 1.2.5. Příslušenství nemovitostí

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

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

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

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

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

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

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

### 1.2.8. Ochranné známky

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

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

## 1.3. *Benchmark & index*

Fond nezamýšlí sledovat jakýkoli index či benchmark.

Fond nekopíruje žádný index.

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

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

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

## 1.5. *Zajištění & záruky investice*

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

**1.6. Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky**

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

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

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

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

Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována obchodním společností, jejichž podíly v rozsahu umožňujícím jejich ovládnutí jsou v investičním majetku Fondu, nemusí Fond požadovat po této jím ovládané obchodní společnosti zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu 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. 1.12 Statutu.

**1.8. Možnosti a limity prodeje majetkových hodnot nenacházející se v majetku Fondu**

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

**1.9. Vymezení technik a nástrojů používaných k obhospodařování majetku Fondu a jejich limity**

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

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

Pokud budou finanční deriváty pořizovány mimo regulované trhy (tzv. OTC deriváty), protistrany, s nimiž budou transakce prováděny, musí být regulované instituce a musí mít registrovaný kapitál nejméně ve výši 40 milionů EUR a dlouhodobý rating, udělený minimálně jednou z hlavních ratingových agentur, nejméně ve



výši investičního stupně, nebo protistrany musí být garantovány třetí osobou, která má tento požadovaný rating nebo vyšší.

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

#### **I.10. Podrobná pravidla pro nakládání s investičním majetkem Fondu**

Fond činí při obhospodařování investičního majetku Fondu zejména následující kroky:

**I.10.1.** pořizování aktiv do investičního majetku Fondu dle odst. I.1 Statutu (ať již koupí nebo výstavbou); v případě financování pořízení těchto aktiv s využitím zápůjček a úvěrů postupuje obhospodařovatel v souladu s odst. I.7 Statutu. V případě výstavby budou finanční prostředky Fondu uvolňovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o výstavbě postupně dle skutečně provedených prací. Uvolnění finančních prostředků je podmíněno doložením písemných dokumentů dokládajících provedení daných prací;

**I.10.2.** prodej a pronájem aktiv dle odst. I.2 Statutu.;

**I.10.3.** rozdělování budov na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;

**I.10.4.** prodej a pronájem jednotek vzniklých podle odst. I.11.3. Statutu;

**I.10.5.** pořizování akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na společnostech a následné přebírání jejich jmění do rozvahy investiční části Fondu, resp. uskutečnění procesu přeměny Fondu a společnosti, při níž bude Fond jednat na svůj účet;

**I.10.6.** pořizování nemovitostí do investičního majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu;

**I.10.7.** v souvislosti s činnostmi podle odst. I.11.4. a I.11.6. Statutu mohou být na účet Fondu uzavírány k budovám, jednotkám, rozestavěným budovám a rozestavěným jednotkám ve vlastnictví Fondu zástavní smlouvy k zajištění úvěrů budoucích kupujících na financování koupě těchto budov a jednotek podle kupních smluv nebo smluv o budoucích kupních smlouvách s Fondem. Předpokladem uzavření takové zástavní smlouvy je skutečnost, že hodnota zástavy bude vždy rovna nebo nižší předpokládané kupní ceně předmětu převodu z majetku Fondu zajištěné zástavním právem, přičemž deponitář bude o uzavření takovéto smlouvy neprodleně informován.

#### **I.11. Podrobnější označení Fondu**

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

#### **I.12. Pravidla pro použití investičního majetku Fondu k zajištění závazku třetí osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s činností Fondu, a maximální limity**

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



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

Nemovitosti zatížené zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem, resp. užívacími právy třetích osob mohou být 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.

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

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

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

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

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

**1.15. Pravidla pro výpočet celkové expozice Fondu**

Vzhledem k tomu, že Fond může investovat do finančních derivátů a při provádění investic využívá pákového efektu dle odst. 1.15. Statutu, a umožňuje-li to Statut, zajišťovacích derivátů v souvislosti s přijetím úvěru nebo zápůjčky dle ustanovení odst. 1.7. Statutu, vypočítává celkovou expozici Fondu standardní závazkovou metodou, přičemž limit celkové expozice Fondu je stanoven jako dvacetinásobek hodnoty čistých aktiv přiřaditelných investorům Fondu.

Emitent i v roce 2018 pokračoval v naplňování své investiční strategie, která se v souladu se statutem zaměřuje na investování do aktiv nemovité povahy. Nemovitostní aktiva, do kterých v roce 2018 Fond převážně investoval, mají podobu komerčních objektů (administrativní budova v Čimelicích s novou prodejnou, skladová hala v Praze na Černém Mostě, skladová hala v Čimelicích, technické zhodnocení prodejny na Černém Mostě) a jsou určena pro následný nájem dalším subjektům.

Významnou investicí do nemovitého majetku v roce 2018 představuje technické zhodnocení bytového domu na pražských Vinohradech. Tento projekt by měl být v prvním pololetí roku 2019 dokončen a dům se stane také předmětem nájmu.

V roce 2018 došlo k fúzi Fondu se společností VD CB s.r.o., v jejímž důsledku se portfolio nemovitého majetku Fondu rozšířilo o komerční objekt v katastrálním území České Vrbné.

Kromě přímých investic do nemovitostí jejich nákupem či zhodnocením se Fond na trhu nemovitostí angažuje účastmi v nemovitostních společnostech. Prostřednictvím slovenské dceřiné společnosti SLOSIKO s.r.o. pokračuje rozšiřování držných komerčních objektů na území Slovenské republiky. Bylo dokončeno technické zhodnocení exkluzivní komerční jednotky v Bratislavě a tato se stala předmětem nájmu pro retailový business. Zároveň pokračuje příprava nového projektu výstavby komerčního objektu v Prešově. Během roku 2018 Fond mírně zredukoval počet společností, ve kterých disponuje obchodním podílem.

I v případě poskytnutých půjček platí, že jejich převážná část se dále využívá k financování projektů spojených s nemovitostními projekty. Počet subjektů, kterým Fond poskytl půjčku, se nezměnil. Objem poskytnutých prostředků se zvýšil o 4,7 %.

Jak z výše uvedeného vyplývá, soustředí Fond svou aktivitu na nemovitostním trhu. Nejvýznamnější činností fondu z hlediska výnosů zůstaly v roce 2018 výnosy z nájmu nemovitostí, kdy tyto představují 27,4 % z celkových ročních výnosů Fondu. Výnosy z úroků půjček poskytnutých převážně pro financování nemovitostních projektů, se na celkových výnosech fondu podílejí z 18 %.

Významnou činností fondu zůstává pronájem vlastněné ochranné známky SIKO, z jejíhož nájmu plyne Fondu 18,4 % z celkových výnosů Fondu v roce 2018.

Fond se v roce 2018 nezabýval žádnou novou aktivitou, která by se v jeho činnosti neobjevila již v předešlých obdobích.

## 2. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

Jednoznačně nejvýznamnější položku hmotných aktiv Fondu představují nemovitosti (42 % z hodnoty celkových aktiv, 1 896 000 tis. Kč, meziroční nárůst 16 %). Nemovitosti jsou určeny k nájmu. Všechny držené nemovitosti jsou na území České republiky. Pro financování investic do nemovitého majetku byl v roce 2018 čerpán účelový úvěr poskytnutý ČSOB. Podstatné pohyby na nemovitostních aktivech zaznamenané v roce 2018:

V důsledku fúze přibyl ve Fondu komerční objekt v katastrálním území České Vrbné v hodnotě 110 700 tis. Kč.

Navýšení hodnoty nemovitého majetku v katastrálním území Čimelice, kde byla zařazena nově vybudovaná administrativní budova s prodejnou a nové skladovací prostory. Meziroční navýšení hodnoty nemovitostí v tomto katastrálním území nastalo o 173 700 tis. Kč.

Na nedokončeném nemovitém majetku se v roce 2018 navýšila hodnota zůstatku o 35 800 tis. Kč z titulu pokračujícího zhodnocení skladových budov a prodejny na Černém Mostě a o 31 800 tis. Kč v důsledku dokončované investice do budovy v ulici Francouzská na pražských Vinohradech.

Níže je uveden seznam pro Fond významných nemovitostí.

Katastrální území	LV	parcels	výměra	Druh pozemku	Hodnota (Kč)
Třebonice	558	321/141	2932	Stavba na parcele, obchod	124 576 638
Čimelice	1184				442 860 678
		501	5754	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
		503	1028	zastavěná plocha a nádvoří + obč. vyb.	





		548	2470	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba	
		558/1	2983	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba	
		578	9340	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba	
		396/6	2908	orná půda	
		396/7	7502	orná půda	
		396/8	1813	orná půda	
		396/9	1227	orná půda	
		396/10	3055	orná půda	
		396/11	537	orná půda	
		396/12	344	orná půda	
		396/13	1195	orná půda	
		396/15	664	orná půda	
		396/16	633	ostatní plocha - jiná plocha	
		396/18	1395	ostatní plocha - jiná plocha	
		396/20	888	orná půda	
		405/2	902	orná půda	
		419/2	716	orná půda	
		424/2	555	orná půda	
		434	6695	orná půda	
		439/2	849	vodní plocha - vodní nádrž umělá	
<b>Opatovice Labem</b>	<b>nad</b>	<b>689</b>			<b>63 207 861</b>
		329/1	47	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.	
		649	3678	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
		1072	150	ostatní plocha - jiná plocha	
		1485/13	178	orná půda	
		1485/14	43	orná půda	
		1491/15	2494	ostatní plocha - manipulační plocha	
		1497/9	666	ostatní plocha - manipulační plocha	
		1497/12	3761	ostatní plocha - manipulační plocha	
		1497/15	22	ostatní plocha - manipulační plocha	
<b>Židenice</b>		<b>5701</b>			<b>86 720 844</b>
		387/1	5402	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.	
		387/2	230	ostatní plocha - jiná plocha	
		387/3	1487	zastavěná plocha a nádvoří + jiná stavba	
		388	208	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.	
		389	94	ostatní plocha - jiná plocha	
<b>Kyje</b>		<b>2797</b>			<b>461 036 058</b>
		2588/1	19319	ostatní plocha - jiná plocha	
		2588/8	28	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení	
		2589/1	41925	ostatní plocha - jiná plocha	
		2589/23	6427	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obl.	





2589/24	490	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2589/25	705	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2589/26	7	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
2589/27	307	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2589/28	798	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2589/29	754	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2589/41	496	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
2589/42	1375	ostatní plocha - jiná plocha
2589/47	1004	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba
2808/1	429	ostatní plocha - jiná plocha
2808/4	52	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2808/5	62	ostatní plocha - jiná plocha
2808/6	166	ostatní plocha - jiná plocha

**Jesenice u Prahy**

1998

43 031 988

66/9	799	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
66/10	342	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.
67/2	326	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
67/4	13	zastavěná plocha a nádvoří + jiná stavba
182	702	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
217	46	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
356	1409	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
75/2	531	ostatní plocha - manipulační plocha
75/4	1217	ostatní plocha - manipulační plocha
75/11	303	ostatní plocha - manipulační plocha
75/13	352	ostatní plocha - manipulační plocha
75/14	3940	ostatní plocha - manipulační plocha
75/15	86	ostatní plocha - manipulační plocha
88/1	404	ostatní plocha - ostatní komunikace
90/4	1030	ostatní plocha - jiná plocha

**Zábřeh nad Odrou**

1258

61 625 511

6472	1237	zastavěná plocha a nádvoří + obchod
728/14	263	ostatní plocha - jiná plocha
728/30	606	ostatní plocha - jiná plocha
728/36	141	ostatní plocha - jiná plocha
728/37	1141	ostatní plocha - ostatní komunikace
732/11	2646	ostatní plocha - jiná plocha
732/13	360	ostatní plocha - jiná plocha
732/37	878	ostatní plocha - jiná plocha
732/85	680	ostatní plocha - ostatní komunikace
736/43	189	ostatní plocha - ostatní komunikace



Růžodol I.	1095/24	8	ostatní plocha - silnice	80 645 085
	1332/66	1610	ostatní plocha - jiná plocha	
	1332/74	984	ostatní plocha - zeleň	
	1332/82	1681	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
České Vrbné	487			110 732 953
	166/12	3255	orná půda	
	166/88	2051	zastavěná plocha a nádvoří	
	166/146	54	ostatní komunikace	

### 3. HLAVNÍ INVESTICE

Další významnou položkou, ve které má Fond investované prostředky, jsou poskytnuté půjčky (26,6 % z hodnoty celkových aktiv, 1 186 401 tis. Kč, meziroční nárůst 4,7 %). Většina půjček je poskytnuta společnostem, ve kterých má Fond účast (73 % z celkového objemu poskytnutých půjček). Tímto způsobem Fond řídí rizika spojená s poskytováním půjček – financovaný projekt je v těchto případech zároveň kontrolován prostřednictvím investice do obchodního podílu na společnosti. Z půjček nově poskytnutých v roce 2018 je nejvýznamnější půjčka společnosti, ve které má Fond zároveň obchodní podíl 31,8 % (Prima Energy s.r.o.), dosahuje výše 124,6 mil CZK a je dlouhodobá. Ostatní nově poskytnuté půjčky jsou krátkodobé. Zároveň byly v roce 2018 zcela splaceny půjčky poskytnuté Fondem v přechodných letech ve výši 287 000 tis. Kč. V důsledku fúze se společností VD CB s.r.o. zanikla půjčka poskytnutá tomuto subjektu ve výši 64 100 tis. Kč (v objemu evidovaném k 31.12.2017).

Hodnota majetkových účastí představuje 2 % z hodnoty celkových aktiv Fondu (88 870 tis. Kč, meziroční pokles o 44 %). V portfoliu převažují účasti v nemovitostních společnostech. Meziroční pokles je způsobený prodejem účasti ve společnosti DIFESA a.s. Změna hodnoty těchto aktiv je spojená také s fúzí Fondu se společností VD CB s.r.o. (říjen 2018), kdy původně hodnota majetkové účasti také tvořila část portfolia Fondu, a to ve výši 26 450 tis. Kč. Nově nabytý obchodní podíl představuje účast ve společnosti Prima Energy s.r.o. (31,8% podíl), která se zabývá investováním do fotovoltaických elektráren na území Maďarska.

Z finančních aktiv tvoří 2 % také držené cenné papíry (91 597 tis. Kč, meziroční pokles o 33 %). Představují je především podílové listy a investiční akcie subjektů, které se věnují investicím na nemovitostním trhu. Meziroční pokles je zapříčiněn prodejem CP držených ve fondu Nova Money Market, ostatní držené CP se meziročně zhodnotily a nově v portfoliu během roku 2018 nepřibýly.

Nehmotná aktiva Fondu představuje soubor ochranných známek SIKO, který svou hodnotou 775 508 tis. Kč představuje 18 % z celkové hodnoty aktiv Fondu. Meziročně vzrostla hodnota nehmotného majetku o 11%

### 4. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Fond i v roce 2018 pokračoval v naplňování své investiční strategie, která se v souladu se statutem významně zaměřuje na investování do aktiv nemovité povahy. Nemovitostní aktiva, do kterých v roce 2018 Fond převážně investoval, mají podobu komerčních objektů (administrativní budova v Čimelicích s novou prodejnou, skladová hala v Praze na Černém Mostě, skladová hala v Čimelicích, technické zhodnocení prodejny na Černém Mostě) a jsou určena pro následný nájem dalším subjektům. Významnou investici do nemovitého majetku v roce 2018 představuje technické zhodnocení bytového domu na pražských Vinohradech. Tento projekt by měl být v prvním pololetí roku 2019 dokončen a dům se stane také předmětem nájmu.



V roce 2018 došlo k fúzi Fondu se společností VD CB s.r.o., v jejímž důsledku se portfolio nemovitého majetku Fondu rozšířilo o komerční objekt v katastrálním území České Vrbné.

Kromě přímých investic do nemovitostí jejich nákupem či zhodnocením se Fond na trhu nemovitostí angažuje účastmi v nemovitostních společnostech. Prostřednictvím slovenské dceřiné společnosti SLOSIKO s.r.o. pokračuje rozšiřování držných komerčních objektů na území Slovenské republiky. Bylo dokončeno technické zhodnocení exkluzivní komerční jednotky v Bratislavě a tato se stala předmětem nájmu pro retailový business. Zároveň pokračuje příprava nového projektu výstavby komerčního objektu v Prešově. Během roku 2018 Fond mírně zredukoval počet společností, ve kterých disponuje obchodním podílem.

I v případě poskytnutých půjček platí, že jejich převážná část se dále využívá k financování projektů spojených s nemovitostními projekty. Počet subjektů, kterým Fond poskytl půjčku, se nezměnil. Objem poskytnutých prostředků se zvýšil o 4,7 %.

Jak z výše uvedeného vyplývá, soustředí Fond svou aktivitu na nemovitostním trhu. Nejvýznamnější činností Fondu z hlediska výnosů zůstaly v roce 2018 výnosy z nájmu nemovitostí, kdy tyto představují 27,4% z celkových ročních výnosů Fondu. Výnosy z úroků půjček poskytnutých převážně pro financování nemovitostních projektů, se na celkových výnosech Fondu podílejí z 18,1 %.

Významnou činností Fondu zůstává pronájem vlastněné ochranné známky SIKO, z jejíhož nájmu plyne Fondu 18,4% z celkových výnosů Fondu v roce 2018.

Fond se v roce 2018 nezabýval žádnou novou aktivitou, která by se v jeho činnosti neobjevila již v předešlých obdobích.

## 5. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2018 ziskem ve výši 440,5 mil CZK. Nejzásadnější část výnosů se vztahuje k investičnímu majetku (179,2 mil CZK), kdy je zisk realizován především z nájmu nemovitostí, zčásti z jeho realizace formou prodeje a zčásti zhodnocením držného majetku. Meziročně tyto výnosy doznaly nárůstu 53 mil CZK jednak v důsledku navýšení nájmu subjektům ve skupině (nájem nových objektů dokončených v roce 2018, případně navýšené nájemné zhodnocených nemovitostí), jednak v důsledku prodeje pozemku v katastrálním území Kyje za 12,9 mil CZK (v roce 2017 k žádnému prodeji nemovitostí nedošlo) a jednak růstem reálné hodnoty držných nemovitostí. Výnosy ve výši 179,1 mil CZK plynou z držby ochranné známky SIKO (její zhodnocení a pronájem) a pohybují se v intencích hodnot roku 2017. Významnou položku v hospodaření Fondu představují dále výnosy z poskytnutých půjček (102 mil CZK). Oproti roku 2017 došlo k navýšení výnosů z půjček o 26,7 mil CZK. Na tomto nárůstu má podíl výnos z předčasného splacení půjčky od subjektu DIFESA a.s. ve výši 20,3 mil CZK.

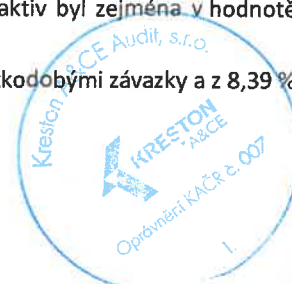
Náklady Fondu se pohybovaly v intencích roku 2017. Nenastala žádná významná změna, která by na hospodaření Fondu měla mít vliv a musela tak být předmětem účetních operací.

Zdrojem financování byl pro Fond v roce 2018 jak vlastní kapitál, tak cizí zdroje. Vlastní kapitál se meziročně zvýšil o nerozdělený zisk z předchozího období. Mezi závazky figuruje mimo jiné i dlouhodobý úvěr od ČSOB, který se meziročně navýšil o 89,5, mil CZK. Zdrojem cizího financování jsou i půjčky od ovládající osoby, které vzrostly za období roku 2018 o 21,9 mil CZK. Stejně tak se navýšily i půjčky od ostatních nebankovních subjektů, a to o 37,5 mil CZK. Dalším zdrojem jsou prostředky investičních akcionářů.

## 6. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 14,31 %, (tj. o 558 832 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v hodnotě peněžních prostředků a ekvivalentů a investičního majetku.

Portfolio Fondu je financováno ze 72,18 % dlouhodobými půjčkami a úvěry, z 19,79 % krátkodobými závazky a z 8,39 % vlastním kapitálem.



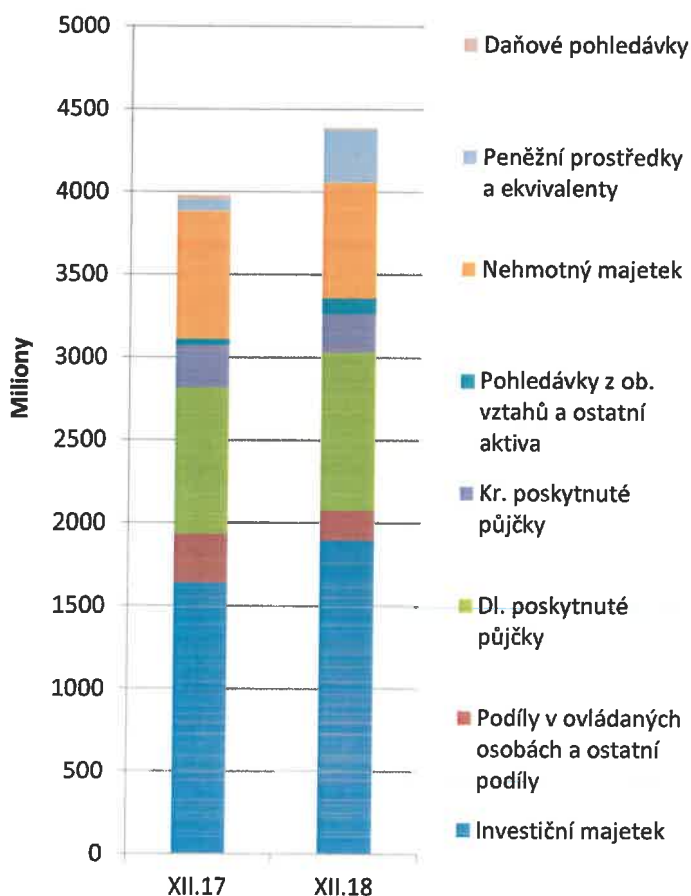


## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2018 aktiva v celkové výši 4 464 034 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 558 832 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben především růstem peněžních prostředků a ekvivalentů o 247 067 tis. Kč, růstem investičního majetku o 257 009 tis. Kč. Aktiva byla ze 42,47 % tvořena investičním majetkem v hodnotě 1 895 786 tis. Kč, který je tvořen nemovitostmi nacházejících se v katastrálních územích Třebonice, Čimelice, Dolní Nerestce, Humpolec, Opatovice nad Labem, Židenice, Kyje, Trutnov, Litomyšl, Jesenice u Prahy, Zábřeh nad Odrou, Růžodol I., Oldřichovice u Třince, Teplice, Ústí nad Labem, Jenišov, Karlín, Otvice, Hloubětín, Vinohrady a České Vrbné. Aktiva byla dále tvořena z 21,36 % dlouhodobými poskytnutými půjčkami ve výši 953 513 tis. Kč, ze 17,37 % nehmotným majetkem ve výši 775 508 tis. Kč, ze 7,11 % peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 317 282 tis. Kč, 5,22 % krátkodobými poskytnutými půjčkami ve výši 232 888 tis. Kč, z 2,14 % pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 95 469 tis. Kč, z 2,05 % ostatními podíly a cennými papíry ve výši 91 597 tis. Kč, z 1,99 % podíly v ovládaných osobách ve výši 88 870 tis. Kč a daňovými pohledávkami ve výši 13 121 tis. Kč.

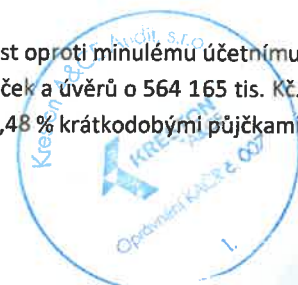
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu

### Struktura aktiv



## PASIVA

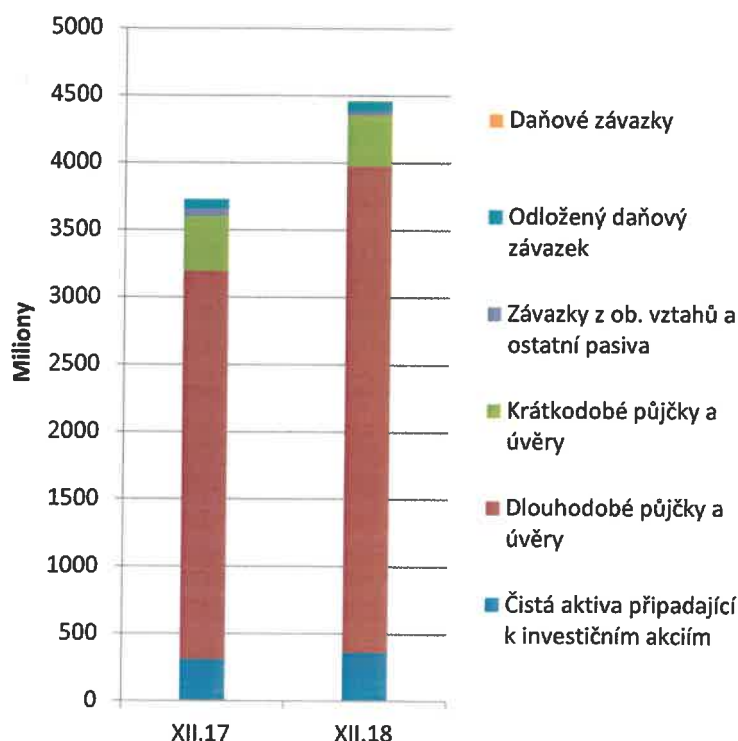
Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2018 byla ve výši 4 464 034 tis. Kč, což představovalo nárůst oproti minulému účetnímu období o 558 832 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben především růstem dlouhodobých půjček a úvěrů o 564 165 tis. Kč. Pasiva byla tvořena z 81,03 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 3 617 339 tis. Kč, z 8,48 % krátkodobými půjčkami



a úvěry, z 1,67 % odloženým daňovým závazkem ve výši 74 495 tis. Kč, závazky z obchodních vztahů ve výši 28 524 tis. Kč a daňovými závazky ve výši 6 347 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.

## Struktura pasiv



## CASHFLOW

Čisté zvýšení peněžních prostředků k 31. 12. 2018 bylo ve výši 247 069 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši -94 396 tis. Kč, což představovalo změnu o -59 913 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty je tvořena přeceněním investičního majetku, ochranné známky, majetkových účastí, podílů, úvěrů a pohledávek Fondu.

Peněžní tok generovaný z provozní činnosti byl na konci sledovaného období ve výši 97 756 tis. Kč, k 31. 12. 2017 byl ve výši -48 423 tis. Kč, což představuje nárůst o 146 179 tis. Kč, který byl způsoben především zvýšením změny stavu majetkových účastí ve výši 131 533 tis. Kč, zahrnující změnu položek podílů v ovládaných osobách a ostatní podíly zohledňující i v roce 2018 proběhlou přeměnu (fúzi) s majetkovou účastí VD CB, a.s.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti ke konci účetního období vzrostl oproti minulému účetnímu období o 73 808 tis. Kč na hodnotu 149 306 tis. Kč, v minulém účetním období byla hodnota 75 498 tis. Kč. K tomuto růstu došlo z důvodu změny stavu dlouhodobých finančních závazků (dlouhodobých půjček a úvěrů). Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období vzrostly oproti minulému účetnímu období o 247 069 tis. Kč, což představovalo právě čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů

## 7. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 3 229 543 tis. Kč a jsou tvořena pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 3 229 533 tis. Kč a penězi a peněžními ekvivalenty ve výši 10 tis. Kč.

Pohledávka vůči investiční části Fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2018: 2.759.658 tis. Kč), a Závazky z obch. vztahů a ostatní pasiva (rok 2018: 469.875 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 2017 a 2018 10 tis. Kč

### PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 3 229 543 tis. Kč jsou vlastním kapitálem Fondu ve shodné výši (přičemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 711 000 tis. Kč).

## 8. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Fond bude pokračovat v naplňování své investiční strategie zaměřené na oblast nemovitostí. V prvním pololetí roku 2019 by měly být dokončeny investice do nemovitosti v katastrálním území Vinohrady a ta by měla být pronajata.

Fondu bude nadále vyhledávat investiční příležitosti pro umístění vlastních prostředků, ale i dalších prostředků svěřených současnými či budoucími akcionáři Fondu.

V Praze dne 23. 4. 2019



LUCROS SICAV a.s.

Ing. Jaroslava Valová, předseda představenstva



# Profil Fondu a SKUPINY

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

**Obchodní firma:** LUCROS SICAV a.s.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 285 07 428  
**DIČ:** CZ28507428  
**LEI:** 3157003ZGGRBMVDMR940

### Sídlo:

**Ulice:** Skorkovská 1310  
**Obec:** Praha 9 - Kyje  
**PSČ:** 19800

### Vznik:

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

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 - Karlín, tel: 226 251 010.

### Zapisovaný základní kapitál:

**Zapisovaný základní kapitál:** 711 000 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

#### Akcie k neinvestiční části majetku Fondu:

71 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

#### Akcie k investiční části majetku Fondu:

7 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie)

**Čistý obchodní majetek neinvestiční části Fondu:** 3 229 543 tis. Kč

**Čistý obchodní majetek investiční části Fondu:** 358 835 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 a skupiny.



## Hlavní akcionáři

### Jaroslava Valová

dat. nar.:	15. 4. 1947
bytem:	Hanzelkova 2660/6, Praha, PSČ 160 00
výše podílu na investiční části Fondu:	97,28 %
účast na kapitálu investiční části Fondu:	97,28 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	99,74 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	99,74 %
hlasovacích právech Fondu:	ano, 70 920 hlasů
typ účasti:	přímá

### Jana Valová

dat. nar.:	19. 8. 1977
bytem:	Jižní 3143, Kladno, PSČ 272 04
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:	0,13 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	0,13 %
hlasovacích právech Fondu:	ano, 90 hlasů
typ účasti:	přímá

### Tomáš Vala

dat. nar.:	8. 5. 1973
bytem:	Čimelice č.p. 340, Čimelice, PSČ 398 04
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:	0,13 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	0,13 %
hlasovacích právech Fondu:	ano, 90 hlasů
typ účasti:	přímá

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

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

**Statutární ředitel:** Ing. Jaroslava Valová, dat. nar. 15. 4. 1947 zapsáno 27. 5. 2016  
Hanzelkova 2660/6, Dejvice, 160 00 Praha 6 vymazáno 13. 7. 2018

**Počet členů:** 1 zapsáno 21. 1. 2016  
vymazáno 13. 7. 2018



**Způsob jednání:** Společnost zastupuje vždy statutární ředitel. zapsáno 21. 1. 2016  
vymazáno 13. 7. 2018

**Statutární orgán - představenstvo:**

**Předseda představenstva:** Ing. Jaroslava Valová, dat. nar. 15. 4. 1947  
Hanzelkova 2660/6, Dejvice, 160 00 Praha 6 zapsáno 13. 7. 2018

**Člen představenstva:** Ing. Jana Valová, dat. nar. 19. 8. 1977  
Jižní 3143, 272 04 Kladno zapsáno 13. 7. 2018

**Člen představenstva:** Bc. Tomáš Vala, dat. nar. 8. 5. 1973  
č.p. 340, 398 04 Čimelice zapsáno 13. 7. 2018

**Počet členů:** 3

**Způsob jednání:** Každý člen představenstva zastupuje společnost samostatně. zapsáno 13. 7. 2018

**Správní rada:**

**předseda správní rady:** Bc. Tomáš Vala, dat. nar. 8. 5. 1973  
č.p. 340, 398 04 Čimelice zapsáno 21. 1. 2016  
vymazáno 13. 7. 2018

**člen správní rady:** Ing. Vítězslav Vala, dat. nar. 24. 2. 1971  
č.p. 194, 398 04 Čimelice vymazáno 13. 7. 2018

**Počet členů:** 2 zapsáno 21. 1. 2016  
vymazáno 13. 7. 2018

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 8. 8. 2018 došlo ke sloučení, při němž na společnost LUCROS SICAV a.s., se sídlem Praha 9 – Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 198 00, IČO: 285 07 428, jakožto společnost Nástupnickou, přešlo jmění Zanikající společnosti: VD CB s.r.o., se sídlem České Vrbné 2376, České Budějovice 2, PSČ 370 11, IČO: 042 98 454.

**3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND**

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného ČNB oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu ust. § 8 ZISIF obhospodařovatelem Fondu. V průběhu Účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

**Portfolio manažer**

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





#### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: **Československá obchodní banka, a. s.**  
Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5  
IČO: 000 01 350  
Československá obchodní banka, a. s., vykonává pro Fond depozitáře od 29. 3. 2016.

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

#### 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

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

#### 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

Obhospodařovatelem Fondu je sám Fond. V průběhu účetního období vyplatil Fond čtyřem pracovníkům na částečný pracovní úvazek mzdy v celkové výši 662 tis CZK včetně zákonného zdravotního a sociálního pojištění. Fond nevyplatil žádnou úplatu vedoucím pracovníkům.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

#### 9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 895 786 tis. Kč (pořizovací cena: 966 511 tis. Kč), dlouhodobými a krátkodobými půjčkami v souhrnné výši 1 186 401 tis. Kč, nehmotným majetkem ve výši 775 508 tis. Kč (pořizovací cena 638 096 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 317 282 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 95 469 tis. Kč, ostatními podíly a cennými papíry ve výši 91 597 tis. Kč a podíly v ovládaných osobách v reálné hodnotě ve výši 88 870 tis. Kč (pořizovací cena: 74 779 tis. Kč).

V následující tabulce je uvedeno rozřazení významného dlouhodobého hmotného majetku podle katastrálního území, parcelace, výměry a druhu v celých Kč.

Katastrální území	LV	parcela	výměra	Druh pozemku	Hodnota (Kč)
Třebovice	558	321/141	2932	Stavba na parcele, obchod	124 576 638
Čimelice	1184	501	5754	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	442 860 678



	503	1028	zastavěná plocha a nádvoří + obč. vyb.	
	548	2470	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba	
	558/1	2983	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba	
	578	9340	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba	
	396/6	2908	orná půda	
	396/7	7502	orná půda	
	396/8	1813	orná půda	
	396/9	1227	orná půda	
	396/10	3055	orná půda	
	396/11	537	orná půda	
	396/12	344	orná půda	
	396/13	1195	orná půda	
	396/15	664	orná půda	
	396/16	633	ostatní plocha - jiná plocha	
	396/18	1395	ostatní plocha - jiná plocha	
	396/20	888	orná půda	
	405/2	902	orná půda	
	419/2	716	orná půda	
	424/2	555	orná půda	
	434	6695	orná půda	
	439/2	849	vodní plocha - vodní nádrž umělá	
<b>Opatovice nad Labem</b>	<b>689</b>			<b>63 207 861</b>
	329/1	47	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.	
	649	3678	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
	1072	150	ostatní plocha - jiná plocha	
	1485/13	178	orná půda	
	1485/14	43	orná půda	
	1491/15	2494	ostatní plocha - manipulační plocha	
	1497/9	666	ostatní plocha - manipulační plocha	
	1497/12	3761	ostatní plocha - manipulační plocha	
	1497/15	22	ostatní plocha - manipulační plocha	
<b>Židenice</b>	<b>5701</b>			<b>86 720 844</b>
	387/1	5402	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.	
	387/2	230	ostatní plocha - jiná plocha	
	387/3	1487	zastavěná plocha a nádvoří + jiná stavba	
	388	208	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.	
	389	94	ostatní plocha - jiná plocha	
<b>Kyje</b>	<b>2797</b>			<b>461 036 058</b>
	2588/1	19319	ostatní plocha - jiná plocha	
	2588/8	28	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení	
	2589/1	41925	ostatní plocha - jiná plocha	
	2589/23	6427	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.	





2589/24	490	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2589/25	705	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2589/26	7	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
2589/27	307	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2589/28	798	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2589/29	754	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2589/41	496	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
2589/42	1375	ostatní plocha - jiná plocha
2589/47	1004	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba
2808/1	429	ostatní plocha - jiná plocha
2808/4	52	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
2808/5	62	ostatní plocha - jiná plocha
2808/6	166	ostatní plocha - jiná plocha

**Jesenice u Prahy**

1998

43 031 988

66/9	799	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
66/10	342	zastavěná plocha a nádvoří + stavba obč. vyb.
67/2	326	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
67/4	13	zastavěná plocha a nádvoří + jiná stavba
182	702	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
217	46	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
356	1409	zastavěná plocha a nádvoří + zemědělská stavba
75/2	531	ostatní plocha - manipulační plocha
75/4	1217	ostatní plocha - manipulační plocha
75/11	303	ostatní plocha - manipulační plocha
75/13	352	ostatní plocha - manipulační plocha
75/14	3940	ostatní plocha - manipulační plocha
75/15	86	ostatní plocha - manipulační plocha
88/1	404	ostatní plocha - ostatní komunikace
90/4	1030	ostatní plocha - jiná plocha

**Zábřeh nad Odrou**

1258

61 625 511

6472	1237	zastavěná plocha a nádvoří + obchod
728/14	263	ostatní plocha - jiná plocha
728/30	606	ostatní plocha - jiná plocha
728/36	141	ostatní plocha - jiná plocha
728/37	1141	ostatní plocha - ostatní komunikace
732/11	2646	ostatní plocha - jiná plocha
732/13	360	ostatní plocha - jiná plocha
732/37	878	ostatní plocha - jiná plocha
732/85	680	ostatní plocha - ostatní komunikace
736/43	189	ostatní plocha - ostatní komunikace
1095/24	8	ostatní plocha - silnice



<b>Růžodol I.</b>	<b>1726</b>				<b>80 645 085</b>
	1332/66	1610	ostatní plocha - jiná plocha		
	1332/74	984	ostatní plocha - zeleň		
	1332/82	1681	zastavěná plocha a nádvoří + obchod		
<b>České Vrbné</b>	<b>487</b>				<b>110 732 953</b>
	166/12	3255	orná půda		
	166/88	2051	zastavěná plocha a nádvoří		
	166/146	54	Ostatní plocha - ostatní komunikace		

Dlouhodobé a krátkodobé půjčky:

Dlužník	Úroková sazba	Datum vrácení	Oceňovací rozdíl (v Kč)	Zůstatek půjčky (v Kč)
SLOSIKO	3,60 %	31.12.2019		19 293 750
SLOSIKO	3,60 %	31.12.2023		80 004 750
SLOSIKO	6,00 %	31.12.2023		79 846 737
SLOSIKO	6,00 %	31.12.2031		83 174 521
Luka Residential	8,50 %	31.12.2036	1 613 599	300 032 082
Crestyl Holding limited	8,50 %	30.11.2019		68 000 000
Dům Čertovka	0,00 %	31. 12. 2021		120 450 000
Rezidence Vinohradská	6,00 %	3. 1. 2021	57 641	107 942 359
Rezidence Smotlachova	6,00 %	30. 9. 2021		57 443 698
Prima Energy	6,00 %	16. 4. 2033		124 644 070
Saunia	12,00 %	31. 1. 2019		50 263 015

Nehmotný majetek:

Název	IČO	Název	Aktuální hodnota (v tis. Kč)
Ochranná známka SIKO	368 65 770	SIKO	775 508

Podíly v ovládaných osobách:

Název	IČO	Velikost podílu	Cena pořízení (v Kč)	Oceňovací rozdíl (v Kč)	Aktuální hodnota (v Kč)
SLOSIKO s.r.o.	368 65 770	100 %	125 700	82 698 730	82 824 430

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkami z vnitropodnikových vztahů (pohledávky za investičním střediskem) a ostatními aktivy ve výši 3 229 533 tis. Kč.



Pohledávka vůči investiční části Fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2018: 2.759.658 tis. Kč), a Závazky z obch. vztahů a ostatní pasiva (rok 2018: 469.875 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 2017 a 2018 10 tis. Kč

#### 10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

#### 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH 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 byli ve Fondu zaměstnáni na částečný pracovní úvazek 3 pracovníci, kterým byly vyplaceny mzdy v celkové výši 662 tis CZK včetně zákonného zdravotního a sociálního pojištění.

#### 12. INFORMACE O Pobočce NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRAŇÍ

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

#### 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	Porovnatelné hodnoty		
	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Fondový kapitál Fondu (Kč)	-	-	2 810 243 026
Počet vydaných akcií (Kč)	-	-	79 000
Fondový kapitál na 1 akcii (v Kč):	-	-	35 572,6965
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	3 229 542 895	2 833 064 000	-
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období:	71 100	71 100	-
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	-
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	45 422,5442	39 846,1885	-
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	358 835 022	314 781 083	-
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	7 900	7 900	-
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	-
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	-
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	45 422,1546	39 845,7010	-





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

#### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

Ke dni 1. 1. 2018 došlo ke změně statutu Fondu, kdy byly veškeré náklady Fondu alokovány na investiční část Fondu.

Ke dni 5. 7. 2018 byl statut změněn tak, že do něj byla promítnuta skutečnost, že Fond přešel z monistického systému řízení a správy na dualistický. Statut Fondu byl také celkově aktualizován.

#### 15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období neovládl žádné vlastní akcie ani podíly.





## 16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

### Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

<b>Statutární ředitel</b>	<b>Ing. Jaroslava Valová</b> Narozena: 15. 4. 1947	(od 21. ledna 2016 do 10. 7. 2018)
<b>Předseda představenstva</b>	<b>Ing. Jaroslava Valová</b> Narozena: 15. 4. 1947	(od 10. 7. 2018)
<b>Člen představenstva</b>	<b>Ing. Jana Valová</b> Narozena: 19. 4. 1977	(od 10. 7. 2018)
<b>Člen představenstva</b>	<b>Bc. Tomáš Vala</b> Narozen: 8. 5. 1973	(od 10. 7. 2018)

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.

### Popis činnosti statutárního orgánu

Statutární ředitel/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 Společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

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

Statutární orgán je volen valnou hromadou Fondu.

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

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

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



### Kontrolní orgán

Člen dozorčí rad

Ing. Vítězslav Vala  
Narozen: 24. 2. 1971

(od 5. 7. 2018)

Předseda správní rady

Bc. Tomáš Vala  
Narozen: 8. 5. 1973

(od 21. 1. 2016 do 5. 7. 2018)

Člen správní rady

Ing. Vítězslav Vala  
Narozen: 24. 2. 1971

(od 21. 1. 2016 do 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 samostatných.

Popis činnosti kontrolního orgánu:

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

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

Správní rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou.

Správní 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 správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně šestkrát za rok. V případě, že správní 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 správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určí; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.



Dozorčí rada má jednoho člena voleného valnou hromadou. Dozorčí rada jakožto jednočlenný orgán nepořádá zasedání, rozhodnutí jediného člena tohoto orgánu společnosti jsou přijatá, respektive učiněná v písemné formě. Své vyjádření předkládá dozorčí rada valné hromadě.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

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 a emitentem, 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.

Angažovanost jednotlivých členů orgánů Fondu v posledních 5 letech:

Ing. Jaroslava Valová

Subjekt	IČ	Angažmá	platnost
SIKO GROUP SE	242 38 732	člen statutárního orgánu	od 25.11.2014
TECTUS s.r.o.	282 09 494	člen statutárního orgánu	18.6.2009 – 31.12.2015
SALUCSO s.r.o.	289 94 752	člen statutárního orgánu společník	od 2.12.2009 od 2.12.2009
SIVAKO s.r.o.	289 96 640	člen statutárního orgánu	od 2.12.2009
VABOLA s.r.o.	289 96 178	člen statutárního orgánu	od 2.12.2009
SALVETON a.s.	280 75 285	člen statutárního orgánu	od 19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	280 75 251	člen statutárního orgánu	od 19.12.2007
Žižkov development a.s.	076 67 230	člen statutárního orgánu	od 22.11.2018
VD CB s.r.o.	042 98 454	člen statutárního orgánu	21.11.2017 – 16.10.2018
Valova Family Office, s.r.o.	036 26 482	člen statutárního orgánu společník	od 8.12.2014 od 8.12.2014
Dům Čertovka s.r.o.	052 61 252	člen statutárního orgánu	od 25.7.2016

Ing. Jana Valová

Subjekt	IČ	Angažmá	platnost
SIKO GROUP SE	242 38 732	člen statutárního orgánu	od 25.11.2014
SIKO KOUPELNY a.s.	260 65 801	člen dozorčí rady	od 1.9.2003



TECTUS s.r.o.	282 09 494	člen statutárního orgánu	18.6.2009 – 31.12.2015
VALETUDA s.r.o.	290 05 485	člen statutárního orgánu	od 7.12.2009
		společník	od 7.12.2009
SIVAKO s.r.o.	289 96 640	člen statutárního orgánu	od 2.12.2009
SALVETON a.s.	280 75 285	člen dozorčí rady	od 19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	280 75 251	člen dozorčí rady	od 19.12.2007
Valova Family Office, s.r.o.	036 26 482	společník	od 8.12.2014

Bc. Tomáš Vala

Subjekt	IČ	Angažmá	platnost
SIKO GROUP SE	242 38 732	člen statutárního orgánu	od 24.11.2014
SIKO KOUPELNY a.s.	260 65 801	člen statutárního orgánu	od 1.9.2003
SIKO VALA s.r.o.	482 04 251	člen statutárního orgánu	od 29.9.2003
TECTUS s.r.o.	282 09 494	člen statutárního orgánu	18.6.2009 – 31.12.2015
SIVAKO s.r.o.	289 96 640	člen statutárního orgánu	od 2.12.2009
SALTON	289 97 387	člen statutárního orgánu	od 2.12.2009
		společník	od 2.12.2009
VABOLA s.r.o.	289 96 178	člen statutárního orgánu	od 2.12.2009
SALVETON a.s.	280 75 285	člen statutárního orgánu	od 19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	280 75 251	člen statutárního orgánu	od 19.12.2007
Luka Residential s.r.o.	273 63 198	člen statutárního orgánu	od 14.5.2014
Žižkov development a.s.	076 67 230	člen statutárního orgánu	od 22.11.2018
Žižkov servisní s.r.o.	077 38 862	člen statutárního orgánu	od 18.12.2018
SIKO ES s.r.o.	067 29 851	člen statutárního orgánu	od 3.1.2018
VD CB s.r.o.	042 98 454	člen statutárního orgánu	21.11.2017 – 16.10.2018
Luka Living s.r.o.	049 04 303	člen statutárního orgánu	od 15.3.2016
Valova Family Office, s.r.o.	036 26 482	společník	od 8.12.2014
Dům Čertovka s.r.o.	052 61 252	člen statutárního orgánu	od 25.7.2016
AGRO NERESTCE s.r.o.	056 20 082	společník	8.12.2016 – 22.3.2018



Ing. Vítězslav Vala

Subjekt	IČ	Angažmá	platnost
SIKO GROUP SE	242 38 732	člen dozorčí rady	od 24.11.2014
SIKO KOUPELNY a.s.	260 65 801	člen statutárního orgánu	od 14.5.2014
SIKO VALA s.r.o.	482 04 251	člen statutárního orgánu	od 31.12.1992
HALITOS s.r.o.	289 94 736	člen statutárního orgánu	od 7.12.2009
		společník	od 7.12.2009
SALVETON a.s.	280 75 285	člen statutárního orgánu	od 11.06.2014
		člen dozorčí rady	19.12.2007 – 11.6.2014
LUKA DEVELOPMENT a.s.	280 75 251	člen statutárního orgánu	od 11.6.2014
		člen dozorčí rady	19.12.2007 – 11.6.2014
Luka Residential s.r.o.	273 63 198	člen statutárního orgánu	od 30.9.2013
Dům Žižkov a.s.	070 61 021	člen statutárního orgánu	od 20.4.2018
Žižkov development a.s.	076 67 230	člen statutárního orgánu	od 22.11.2018
Žižkov servisní s.r.o.	077 38 862	člen statutárního orgánu	od 18.12.2018
Luka Living s.r.o.	049 04 303	člen statutárního orgánu	od 15.3.2016
Valova Family Office, s.r.o.	036 26 482	společník	od 8.12.2014
Dům Čertovka s.r.o.	052 61 252	člen statutárního orgánu	od 26.10.2016
FBN Czech, Family Business Network Czech, z.s.	051 85 505	člen statutárního orgánu	od 27.6.2016

### Generální ředitel

Ing. Jana Valová

(od 10. 7. 2018)

Narozena: 19. 8. 1977

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.

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

Generální ředitel byl jmenován na dobu neurčitou. Protože je výkon funkce generálního ředitele bezúplatný, nemá generální ředitel s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl generální ředitel členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Subjekt	IČ	Angažmá	platnost
SIKO GROUP SE	242 38 732	člen statutárního orgánu	od 25.11.2014
SIKO KOUPELNY a.s.	260 65 801	člen dozorčí rady	od 1.9.2003
SIKO KÚPELNE a.s.	43 864 074	člen dozorčí rady akcionář	od 11.12.2017
TECTUS s.r.o.	282 09 494	člen statutárního orgánu	18.6.2009 – 31.12.2015
VALETUDA s.r.o.	290 05 485	člen statutárního orgánu společník	od 7.12.2009 od 7.12.2009
SIVAKO s.r.o.	289 96 640	člen statutárního orgánu	od 2.12.2009
SALVETON a.s.	280 75 285	člen dozorčí rady akcionář	od 19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	280 75 251	člen dozorčí rady akcionář	od 19.12.2007
Valova Family Office, s.r.o.	036 26 482	společník	od 8.12.2014

Generální ředitel nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

#### 17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Fond neeviduje žádné významné smlouvy smluv kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, ve kterých je emitent nebo člen skupiny smluvní stranou.

#### 18. REGULOVANÉ TRHY

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

#### 19. RATING

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





## 20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

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

## 21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU / EMITENTA

### ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

Mateřská společnost, **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 jako mateřské společnosti 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.

Mateřská společnost, **Fond**, je **Investiční jednotkou**, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

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

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Velikost podílu		HV 2018	Reálná hodnota vlastního kapitálu 2018 v tis CZK
			2018	2017	předběžný v tis CZK	
SLOSIKO s.r.o.	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %	4.430	82.824
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %	0	183
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %	0	175



Rezidence Hloubětín s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	50 %	50 %	-140	0
SIKO GROUP SE	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100 %	100 %	0	2.983
Dům Čertovka s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	-817	2.616
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75 %	75 %	-10.873	-10.819
Prima Energy s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	31.8 %	0 %	-4.683	-4.589

## 22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by zásadně ovlivňovaly hospodaření Fondu.

## 23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

# Zpráva o vztazích

<b>Fond</b>	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
<b>Účetní období</b>	období od 1.1.2018 do 31.12.2018

## 1. ÚVOD

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

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

LUCROS SICAV a.s.

se sídlem:

Skorkovská 1310, Praha 9 – Kyje, PSČ 198 00

IČO:

285 07 428

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

### Ovládající osoba

Ing. Jaroslava Valová

nar. 15. dubna 1947,

Bytem Hanzelkova 2660/6, Praha 6

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SIKO KÚPEĽNE a.s.	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Jaroslava Valová
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
LUKA Development a.s.	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SIKO VALA s.r.o.	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALUCSO s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SIKO KOUPEĽNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SIKO ES s.r.o.	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPEĽNY a.s.
Swiss Aqua Technologies AG	CHE-472.587.500	Obereggerstrasse 50, 9442 Berneck, Swiss Confederation	SIKO KOUPEĽNY a.s.
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS 100%
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.



<b>SIVAKO s.r.o.</b>	28996640	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS 90%
<b>VABOLA s.r.o.</b>	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS 90%
<b>Rezidence Hloubětín s.r.o.</b>	24258059	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS 50 %, JRD 50 %
<b>SIKO GROUP SE</b>	24238732	Skorkovská 1310, Praha	LUCROS 100%
<b>Dům Čertovka s.r.o.</b>	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS 100 %
<b>Rezidence Smotlachova s.r.o.</b>	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS 75 %
<b>Prima Energy s.r.o.</b>	6667481	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS 31,8 %
<b>Žižkov Development a.s.</b>	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
<b>Žižkov servisní s.r.o.</b>	04904303	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3	Žižkov Development a.s.
<b>Dům Žižkov a.s.</b>	07061021	Vodičkova 710/31, 110 01	Žižkov Development a.s.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti LUCROS SICAV a.s., tím, že vlastnila 99,7 % zakladatelských akcií společnosti LUCROS SICAV a.s.

### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

LUCROS SICAV a.s. je jednou z ovládaných obchodních společností ovládající osoby a zaměřuje se především na zhodnocení aktiv na trhu s nemovitostmi. Ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, který zhodnocuje mimo jiné i poskytováním půjček osobám ovládaných stejnou ovládající osobou.

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu. Ovládající osoba je zároveň členem (předsedou) statutárního orgánu. Řízení je vykonáváno prostřednictvím valném hromady a rozhodování představenstva.

### 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB.

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

### 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

**Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:**

**Smlouvy uzavřené v Účetním období**

- Dodatek č. 2 ke smlouvě o zápůjčce (ze dne 26.2.2017) ze dne 29.11.2018,
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce (ze dne 1.11.2016) ze dne 2.5.2018
- Smlouva o zápůjčce ze dne 22.1.2018
- Smlouva o započtení pohledávek ze dne 12.12.2018



### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 27. 2. 2017
- Dohoda o postoupení pohledávky ze dne 27.12.2017
- Dohoda o započtení pohledávky ze dne 27.12.2017
- Smlouva o převodu cenných papírů společnosti OSKADOM, a.s. ze dne 11. 6. 2009
- Smlouva o bezúročném půjčce (LUCROS v pozici dlužníka) ze dne 15. 12. 2014
- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 16. 10. 2010
- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 16. 10. 2010
- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 27. 1. 2015 (LUCROS v pozici dlužníka)
- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 27. 6. 2016
- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 1. 11. 2016

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

#### Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Luka Residential s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 9.7.2018

#### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Rezidence Smotlachova s.r.o. – Smlouva o úvěru od společníka ze dne 29.6.2017
- SLOSIKO s.r.o. – Smlouva o zápůjčce z 1.9.2017
- SIKO KÚPELNE a.s., dodatek č. 3 ke smlouvě o půjčce ze dne 21.11.2017
- VD CB s.r.o. – Smlouva o zápůjčce ze dne 15.11.2017
- Luka Residential s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 15. 12. 2014
- Luka Residential s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 11. 12. 2014
- Luka Residential s.r.o., Smlouva o půjčce ze dne 30. 9. 2013
- SIKO KOUPELNY a.s., Smlouva o licenci k ochranným známkám ze dne 30. 12. 2010
- SIKO KÚPELNE a.s., Smlouva o půjčce ze dne 12. 12. 2011
- SIKO KÚPELNE a.s., Smlouva o licenci k ochranným známkám ze dne 1. 1. 2014
- SLOSIKO s.r.o., Smlouva o půjčce ze dne 1. 12.2009
- SIKO KOUPELNY a.s., Smlouva o poskytování služeb ze dne 1. 1. 2014
- SIKO KOUPELNY a.s., Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2014
- SIKO KOUPELNY a.s., Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2015
- SLOSIKO s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 11. 2014
- SLOSIKO s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 12. 2014
- Luka Residential s.r.o. – dohoda o nahrazení dosavadních závazků ze dne 31. 5. 2016
- Luka Residential s.r.o. – dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 1. 12. 2016
- Dům Čertovka s.r.o. – Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 11. 2016
- SLOSIKO s.r.o. – Smlouva o zápůjčce ze dne 20. 12. 2016

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



## 7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

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

## 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 11. 3. 2018



LUCROS SICAV a.s.

Ing. Jaroslava Valová, předseda představenstva







# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018

LUCROS SICAV a.s.



# Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2018

## Aktiva

tis. Kč		31. 12. 2018	31. 12. 2017 přepracovaný	1.1.2017 přepracovaný
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>3 805 274</b>	<b>3 515 622</b>	<b>3 054 761</b>
Nehmotný majetek	18	775 508	699 840	638 182
Investiční majetek	19	1 895 786	1 638 777	1 495 585
Podíly v ovládaných osobách	20	88 870	158 258	122 085
Ostatní podíly a CP	21	91 597	136 780	117 415
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	22	953 513	881 967	681 494
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>658 770</b>	<b>389 590</b>	<b>436 341</b>
Krátkodobé poskytnuté půjčky	22	232 888	258 650	360 861
Daňové pohledávky	23	13 121	26 200	19 957
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	24	95 469	34 515	12 370
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25	317 292	70 225	43 150
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 464 044</b>	<b>3 905 212</b>	<b>3 491 102</b>

## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč		31. 12. 2018	31. 12. 2017 přepracovaný	1.1.2017 přepracovaný
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál	26	711 000	711 000	711 000
Emisní ážio		921	921	921
Ostatní nedělitelné fondy		26 184	26 184	26 184
Výsledek hospodaření běžného období		396 479	303 753	382 860
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		2 094 959	1 791 206	1 408 346
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>3 229 543</b>	<b>2 833 064</b>	<b>2 529 311</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	27	347 810	220 120	161 017
Ostatní dlouhodobé závazky		0	0	
Odložený daňový závazek	28	74 495	77 279	81 657
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>422 305</b>	<b>297 399</b>	<b>242 674</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	27	418 490	403 932	407 297
Daňové závazky	28	6 347	2 858	4 453



Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	29	28 524	53 178	26 435
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>453 361</b>	<b>459 968</b>	438 185
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>		<b>358 835</b>	<b>314 781</b>	280 932
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>4 464 044</b>	<b>3 905 212</b>	3 491 102
<b>Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii</b>		<b>45 422,1546</b>	<b>39 845,7010</b>	35 572,6965



# Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období 2018 a 2017

tis. Kč	1.1. 2018 do 31.12. 2018	1.1. 2017 do 31.12. 2017 přepracovaný	
Výnosy z investičního majetku	6	179 198	126 207
Výnosy z nehmotného majetku	7	179 180	165 538
Výnosy z poskytnutých půjček	8	101 954	75 302
Výnosy z podílů	9	6 850	16 041
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	10	-6 048	248
Správní náklady	11	-12 730	-8 984
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>448 404</b>	<b>374 352</b>
Osobní náklady	12	-662	-454
Ostatní provozní výnosy	13	0	47
Ostatní provozní náklady	14	-2 146	-5 470
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>445 596</b>	<b>368 475</b>
Finanční výnosy	15	8 826	3 555
Finanční náklady	16	-4 137	-22 693
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>4 689</b>	<b>-19 138</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>450 285</b>	<b>349 338</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	17	-12 536	-16 115
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	17	2 783	4 378
<b>Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcí po zdanění</b>		<b>44 053</b>	<b>33 848</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcí po zdanění</b>		<b>396 479</b>	<b>303 753</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0	0
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>440 532</b>	<b>337 601</b>



## Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2017</b>	711 000	921	29 093	79 000	1 990 229	2 810 243
Reklasifikace kapit. nástrojů			-2 909	-79 000	-199 023	-280 932
<b>Zůstatek k 1. 1. 2017 po reklasifikace kapit. nástrojů</b>	711 000	921	26 184	0	1 791 206	2 529 311
Zisk/ztráta za období					250 961	250 961
Změna v ocenění Nehmotného majetku – dopad do HV					52 792	52 792
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017 - přepracovaný</b>	711 000	921	26 184	0	2 094 959	2 833 064



## Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018 - Změna oceňování</b>	<b>711 000</b>	<b>921</b>	<b>26 184</b>	<b>0</b>	<b>2 094 959</b>	<b>2 833 064</b>
Zisk/ztráta za období					396 479	396 479
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>711 000</b>	<b>921</b>	<b>26 184</b>	<b>0</b>	<b>2 491 438</b>	<b>3 229 543</b>








## Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2017</b>	<b>280 932</b>
Zisk/ztráta za období	27 984
Změna v ocenění Nehmotného majetku – dopad do HV	5 865
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017 – přepracovaný</b>	<b>314 781</b>





## Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

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



# Výkaz o peněžních tocích za období 2018 a 2017

tis. Kč	1.1. 2018 do 31.12. 2018	1.1. 2017 do 31.12. 2017 přepracovaný
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>450 286</b>	<b>349 338</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	-94 396	-34 483
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-86
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	-151 739	-161 650
Změna stavu majetkových účastí	91 585	-39 948
Změna stavu nehmotných aktiv		0
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-110 002	-108 814
Změna stavu ostatních aktiv	-53 722	-44 028
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-442	-33 900
Změna stavu ostatních závazků	-20 769	25 148
Zaplacené daně ze zisku	-13 045	
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>	<b>97 756</b>	<b>-48 423</b>
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	149 306	75 498
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>	<b>149 306</b>	<b>75 498</b>
<b>Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté fúzí</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>247 069</b>	<b>27 075</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	70 225	43 150
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	317 292	70 225



## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### (a) Charakteristika společnosti

#### ***Vznik a charakteristika fondu***

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

#### ***Předmět podnikání investičního fondu je:***

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

#### ***Obchodní firma a sídlo***

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

#### ***Základní kapitál***

Základní kapitál fondu ve výši 711 000 000 Kč je tvořen 71 100 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Základní kapitál je k 31. prosinci 2017 splacen v plné výši.

#### ***Identifikační číslo***

285 07 428

### ***Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018***

***Předseda představenstva*** Ing. Jaroslava Valová

***Člen představenstva:*** Ing. Jana Valová

***Člen představenstva:*** Bc. Tomáš Vala

#### ***Dozorčí rada***

***Členo dozorčí rady*** Ing. Vítězslav Vala



### **Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři**

V rozhodném období obhospodařovala Fond tato investiční společnost:

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

V rozhodném období byla administrátorem Fondu tato společnost:

AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3,  
Praha 8, PSČ 186 00 (dále jen „Investiční společnost“)

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 15057,  
IČO: 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
oddíl BXXXVI, vložka 46.

## **2. ÚČETNÍ POSTUPY**

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

### **(a) Východiska sestavování účetní závěrky**

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2018 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.

Fond si zvolil účetní období od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2017 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 současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou.

K 1. lednu 2018 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2018.

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

Od roku 2017 Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu odděleně – v roce 2017 pod položkou „Závazek za investiční akcionáře“ zahrnutou v dlouhodobých závazcích, od roku 2018 je tato část vykazována samostatně mezi pasivy, pod názvem „Čistá aktiva připadající investičním akciím“. Jedná se pouze o změnu názvosloví, obsahově nedošlo ke změně ve vykazování.

Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2017 byly upraveny stejným způsobem.



Od roku 2018 došlo ke změně způsobu ocenění nehmotného majetku Fondu na ocenění reálnou hodnotou. Původně byla tato položka posuzována dle IFRS standardu IAS 38, tj. byly oceňovány pořizovací hodnotou a testovány na potenciální znehodnocení. Jednalo se o jediné aktivum v majetku Fondu, které nebylo vykazováno v reálné hodnotě. Hlavním důvodem ke změně oceňování je fakt, že Fond je investiční jednotkou, a investor by měl mít vždy informaci o reálné hodnotě majetku a závazků Fondu. Způsob oceňování byl tedy v případě nehmotného majetku změněn.

Pro zachování srovnatelnosti jsou výkazy doplněny o údaje za minulé období, které reflektují změnu metodiky oceňování nehmotného majetku reálnou hodnotou (viz. Podrobněji bod 4. ZMĚNA ZPŮSOBU OCENĚNÍ A SOUVISEJÍCÍ PŘEPRACOVÁNÍ STAVU K 31.12.2017 A 1.1.2017).

#### **(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

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

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

#### **(c) Vykazování podle segmentů**

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

#### **(d) Funkční měna**

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

#### **(e) Okamžik uskutečnění účetního případu**

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

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

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy 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 rozvahy 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) Přepoččet 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 rozvahy. 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 v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

#### **(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 ochrannou známku, která je držena Fondem a poskytována ostatním subjektům za licenční poplatek.

Ochranná známka je oceněna na základě modelu reálné hodnoty. Na základě tohoto modelu je ochranná známka oceněna v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako „Výnosy z nehmotného majetku“.

#### **(i) Investiční majetek – klasifikace a ocenění**


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

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako „Přecenění 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) 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 přímo nebo nepřímo



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.

#### **(k) 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.

#### **(l) 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.

#### **(m) Finanční nástroje a jejich oceňování**

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 investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci 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.

##### ***i. Peníze a peněžní ekvivalenty***

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


##### ***ii. Investice do majetkových účastí***

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

##### ***iii. Ostatní investice – pohledávky***

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

##### ***iv. Ostatní finanční závazky***



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

**v. Úročené závazky**

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykazány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

**vi. Finanční deriváty**

Společnost má možnost využít finanční deriváty za účelem zajištění se proti rizikům. Mezi tyto možnosti patří zejména uzavření dohody o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. V tomto případě by Společnost považovala swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu by Společnost neúčtovala o swapu odděleně od související půjčky.

**vii. 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.

**viii. 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 v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

**(n) Tvorba rezerv**

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

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

**(o) Daň z příjmu**

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

#### **(p) Daň z přidané hodnoty**

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

#### **(q) Odložená daň**

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdílky a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

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

#### **(r) Výkaz o peněžních tocích**

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

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


#### **(s) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti**

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

#### **Standardy přijaté EU**

##### **IFRS 16 Leasing**

Tento standard je účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.



IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projevuje postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu; a leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele zůstává i po zavedení nového standardu do značné míry neovlivněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Fond očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť Fond není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.

#### **Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací**

V říjnu 2017 vydala IASB „Změny standardu IFRS 9 „Finanční nástroje“ – Předčasné splacení s negativní kompenzací“. EU přijala tyto změny v březnu 2018 s účinností od 1. ledna 2019, což je konzistentní s datem účinnosti stanoveným IASB.


Změny upravující stávající požadavky IFRS 9 se týkají podmínek při předčasném ukončení smlouvy s cílem umožnit ocenění v zůstatkové hodnotě (nebo v závislosti na obchodním modelu v reálné hodnotě vykázané v ostatním úplném výsledku hospodaření) i v případě negativní kompenzace, tj. když je dlužníkovi dovoleno předčasně splatit nástroj ve výši nižší, než je nesplacená jistina a dlužný úrok. Podle těchto změn platba kompenzace může být vyplacena rovněž i ve prospěch smluvní strany, která uskutečnila předčasné splacení. Výpočet této kompenzační platby musí být stejný pro případ sankce z předčasného splacení, tak i pro případ výnosového poplatku z předčasného splacení.

Fond posoudil možný dopad těchto změn na ocenění finančních aktiv ve svém portfoliu. V rámci toho nebyly na portfoliu Fondu zjištěny žádné případy předčasného splacení s negativní kompenzací, a proto se očekává, že tyto změny nebudou mít žádný vliv na účetní závěrku Fondu.

#### **IFRIC 23 Nejistoty ohledně daňových režimů**

IFRIC 23 objasňuje účtování o daních z příjmů, které ještě nebylo akceptované daňovým úřadem, a také má za cíl zlepšit transparentnost. Podle IFRIC 23 je klíčové otestovat, zda je pravděpodobné, že daňový úřad bude akceptovat způsob výpočtu daně zvoleného účetní jednotkou. Pokud je pravděpodobné, že daňový úřad akceptuje nejistý způsob výpočtu daně, pak částky daně zachycené v účetní závěrce odpovídají daňovému priznání bez nejistoty v ocenění splatné nebo odložené daně. V opačném případě zdanitelný příjem (nebo daňová ztráta), daňové základy a nevyužitá daňová ztráty by měly být určeny způsobem, který lépe odhaduje





vyřešení nejistoty použitím buď jedné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že daňový úřad bude kontrolovat částky a bude mít plnou znalost všech souvisejících informací.

Fond neočekává, že interpretace, při prvotní aplikaci, bude mít významný dopad na účetní závěrku, protože Fond nepodniká ve složitém nadnárodním daňovém prostředí a nemá významné nejisté daňové částky.

***Ostatní přijaté standardy a interpretace vydané ale neúčinné pro aktuální účetní období, kde Fond neočekává významný dopad***

#### ***Standardy dosud nepřijaté EU***

- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Novela Koncepčního rámce finančního výkaznictví
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Roční revize IFRS 2015-2017
- Změny v IAS 19: Úpravy zaměstnaneckých plánů, krácení a vypořádání
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v doporučeních ke Koncepčnímu rámci v IFRS standardech
- Změny v IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

### **3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY**

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

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

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

#### **Významné předpoklady a odhady**

##### ***i. Reálná hodnota investičního majetku***

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



## ii. **Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku**

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 33.

## iii. **Reálná hodnota nehmotného majetku**

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

## iv. **Klasifikace fondu jako investiční jednotky**

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

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

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

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

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

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

#### 4. ZMĚNA ZPŮSOBU OCENĚNÍ A SOUVISEJÍCÍ PŘEPRACOVÁNÍ STAVU K 31.12.2017 A 1.1.2017

Při zpracování této účetní závěrky došlo k přehodnocení způsobu oceňování nehmotných aktiv Fondu, které je blíže uvedeno v bode 2. ÚČETNÍ POSTUPY. Změna ocenění byla provedena retrospektivně a došlo k upravení informací prezentovaných jako srovnávací hodnoty k 31.12.2017, vč. Opravení počátečních zůstatků k 1.1.2016. Proto výkaz finanční situace prezentuje hodnoty i k počátku srovnatelného období a sloupce roku 2017 jsou označeny jako „přepracovaný“. Stejně platí i pro rok 2017 prezentovaný ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku a výkazu peněžních toků.

Změny učiněné retrospektivně se týkaly:

- Výše vykázaných hodnot Nehmotného majetku
- Výše odložené daně spojené s přeceněním nehmotného majetku
- Dopad přecenění nehmotného majetku do hospodářského výsledku a čistých aktiv připadajících na investiční akcii

v tis. Kč	31.12.2017 přepracovaný	oprava	31.12.2017 původní auditované
Nehmotný majetek	699 840	61 744	638 096
<b>Aktiva</b>	<b>699 840</b>	<b>61 744</b>	<b>638 096</b>
Výsledek hospodaření běžného období	303 753	52 792	250 961
Odložený daňový závazek	77 279	3 087	74 192
Čistá aktiva připadající na investiční akcie	314 781	5 865	308 916
<b>Pasiva</b>	<b>695 813</b>	<b>61 744</b>	<b>634 069</b>

#### 5. EXIT STRATEGY

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby. Nemovité věci vlastněné nabývanými obchodními společnostmi generují finanční prostředky především prostřednictvím pronájmu drženého hmotného majetku. Po započtení provozních nákladů na chod, finanční páky a ostatních/provozních nákladů spojených s obsluhou vlastnické struktury 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 se fond nezříká ani prodeje výnosových investic zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku. V současné době se k takovému

prodeji přistupuje jen v případě konkrétní nabídky vyvolané zájemcem. V případě potřeby vyvolané aktuální situací fondu lze přistoupit k prodeji nemovitostí prostřednictvím specializovaných prodejců nemovitostí nebo na volném trhu.

## 6. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2018 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2018, včetně standardu vydaného v červenci 2014 IFRS 9. Standard IFRS 9 nahradil standard IAS 39 Finanční nástroje - účtování a oceňování a všechny předchozí verze standardu a přinesl změny v účtování finančních aktiv. Fond při jeho prvotní aplikaci neupravoval minulá období.

Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci 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.

## 7. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2018	2017
Nájemné	154 085	144 665
Přecenění investičního majetku	14 616	-18 458
Zisk / (ztráta) z prodeje investičního majetku	10 497	0
<b>Celkem</b>	<b>179 198</b>	<b>126 207</b>

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

## 8. VÝNOSY Z NEHMOTNÉHO MAJETKU

tis. Kč	2018	2017 – přepracovaný
Licenční poplatky	103 512	103 880
Přecenění nehmotného majetku na reál. hodnotu	75 668	61 744
Rozpuštění / (tvorba) znehodnocení	0	-86
<b>Celkem</b>	<b>179 180</b>	<b>165 538</b>

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

Ochranná známka je oceněna na základě modelu reálné hodnoty. Na základě tohoto modelu je ochranná známka oceněna v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako „Výnosy z nehmotného majetku“.

## 9. VÝNOSY Z POSKYTNUTÝCH PŮJČEK

tis. Kč	2018	2017
Úrokový výnos	101 549	79 382
Přecenění poskytnutých půjček	405	-4 080
<b>Celkem</b>	<b>101 954</b>	<b>75 302</b>

Úrokový výnos zahrnuje úroky z poskytnutých půjček.

## 10. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2018	2017
Přecenění podílů v ovládaných osobách	-8 315	9 553
Přecenění ostatních podílů	11 452	-4 316
Prodej CP a podílů	787	4 669
Výnosy z dividend a podílů na zisku	2 926	6 135
<b>Celkem</b>	<b>6 850</b>	<b>16 041</b>

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

V roce 2017 byl zisk z prodeje CP a podílů realizován na základě prodeje podílu ve fondu HB Reavis. Výnosy z dividend a podílů na zisku představují výnosy z držby CP společností HB Reavis (1 235 tis Kč), Trigema Investment (660 tis Kč), Nova Money Market (640 tis Kč) a z podílu ve společnosti Rezidence Hloubětín (3 600 tis Kč).

## 11. VÝNOSY/ NÁKLADY Z PŘECENĚNÍ OBCHODNÍCH POHLEDÁVEK

tis. Kč	2018	2017
Přecenění obchodních pohledávek	-6 048	248
<b>Celkem</b>	<b>-6 048</b>	<b>248</b>

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

## 12. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Nájemné	4 159	4 202
Poradenské služby	4 624	1 801
Opravy a údržba	167	192
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	3 780	2 789



<b>Celkem</b>	<b>12 730</b>	<b>8 984</b>
---------------	---------------	--------------

#### Z TOHO

tis. Kč	2018	2017
Náklady na znalecké posudky	185	175
Daňové poradenství	106	147
Audit	154	120
Právní a notářské služby	1 717	1 183
Poplatek depozitáři	420	420
Poplatek za obhospodařování (popl. pověření jiného)	180	180
Poplatek na odborného poradce	680	731
Poplatek za administraci	660	660
<b>Celkem</b>	<b>4 102</b>	<b>3 616</b>

#### 13. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Mzdové náklady	522	366
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	140	87
Ostatní osobní náklady	-	-
<b>Celkem</b>	<b>662</b>	<b>453</b>

K 31. prosinci 2018 měla společnost 4 zaměstnance na částečný úvazek (2017: 3 zaměstnanci na částečný úvazek) z toho žádný (2017: 0) vedoucí pracovník.

#### 14. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

V položce Ostatní provozní výnosy nebyly v roce 2018 vykazovány žádné hodnoty (2017: 47 tis. Kč).

#### 15. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Daně a poplatky	1 181	4 576
Ostatní provozní náklady	965	894
<b>Celkem</b>	<b>2 146</b>	<b>5 470</b>

#### 16. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
---------	------	------

Ostatní finanční výnosy	8 826	3 555
<b>Celkem</b>	<b>8 826</b>	<b>3 555</b>

Ostatní finanční výnosy zahrnují výnosy z ostatních operací (1.276 tis. Kč) a kurzové zisky (7.550 tis. Kč).

## 17. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Nákladové úroky	5 973	501
Kurzové ztráty	4 739	7 776
Přecenění přijatých půjček na reálnou hodnotu	-6 616	14 140
Ostatní finanční náklady	41	276
<b>Celkem</b>	<b>4 137</b>	<b>22 693</b>

Nákladové úroky zahrnují úroky hrazené v souvislosti s poskytnutým bankovním úvěrem. Daň z příjmu Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. K datu účetní závěrky Fondu nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2018	2017 – po úpravách
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	-12 536	-16 115
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	2 783	4 378
<b>Celkem</b>	<b>-9 753</b>	<b>-11 737</b>

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani tis. Kč	Stav k 1.1.	Zúčtování zisku/ztráty	do Stav k 31.12.
<b>Rok 2017 – přepracovaný</b>			
Přecenění majetku a závazků	-81 657	7 465	-74 192
Nehmotný majetek - přecenění	0	-3 087	-3 087
Ostatní dočasné rozdíly			
<b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>-81 657</b>	<b>4 378</b>	<b>-77 279</b>
<b>Rok 2018</b>			
Přecenění majetku a závazků	-74 192	6 567	-67 625
Nehmotný majetek - přecenění	-3 087	-3 783	-6 870
Ostatní dočasné rozdíly			
<b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>-77 279</b>	<b>2 783</b>	<b>-74 495</b>





Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2018	2017 přepracovaný
Zisk před zdaněním dle IFRS	450 285	349 337
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-108 063	-50 743
Zisk před zdaněním dle CAS	342 222	298 594
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS v délce účetního období		
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady		
Ostatní položky zvyšující základ daně		
Položky snižující základ daně	64 402	10 594
Daňový základ	277 820	288 000
Daň vypočtena při použití platné sazby	13 891	14 400
Zúčtování dohadu DP minulých období	-1 355	1 714
Splatná daň z příjmů ve výši 5 % (19%)	12 536	16 114
<b>Daň z příjmů</b>	<b>12 536</b>	<b>16 114</b>
<b>Odložená daň</b>	<b>-2 783</b>	<b>-4 378</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>

18. NEHMOTNÝ MAJETEK

v tis. Kč	2018	2017 – přepracovaný
<b>Stav k 1. lednu</b>	<b>699 840</b>	<b>638 182</b>
Přírůstky		
Úbytky		
Rozpuštění / (tvorba) znehodnocení		-86
Přecenění nehmotného majetku	75 668	61 744
Dopad změn směnných kurzů		
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>775 508</b>	<b>699 840</b>

V nehmotném majetku Fondu je vykázána ochranná známka značky SIKO.

Ochranná známka je oceněna na základě modelu reálné hodnoty. Na základě tohoto modelu je ochranná známka oceněna v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako „Výnosy z nehmotného majetku“.

19. INVESTIČNÍ MAJETEK

v tis. Kč	Investiční majetek	
	2018	2017
<b>Stav k 1. lednu</b>	<b>1 638 777</b>	<b>1 495 585</b>
Přírůstky	193 679	181 091



Úbytky	-41 939	-19 441
Převody		
Dopad změn reálné hodnoty	14 616	-18 458
Dopad projektu Přeměny	90 653	
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>1 895 786</b>	<b>1 638 777</b>

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

Nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce. Součástí hodnoty majetku v katastrálním území Čimelice je i hodnota fotovoltaických panelů, které jsou také předmětem dalšího pronájmu. Hodnota investičního majetku významně vzrostla v důsledku Projektu Přeměny, kdy Fond získal komerční objekt v katastrálním území České Vrbné, a zařazením nově postavené administrativní budovy v katastrálním území Čimelice.

Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
České Vrbné	110 733 tis. Kč	113 414 tis. Kč
Čimelice	442 861 tis. Kč	364 057 tis. Kč
Dolní Nerestce	17 358 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Hloubětín	34 371 tis. Kč	28 079 tis. Kč
Humpolec	18 806 tis. Kč	3 324 tis. Kč
Jenišov	19 604 tis. Kč	49 187 tis. Kč
Jesenice u Prahy	43 032 tis. Kč	20 711 tis. Kč
Karlín	39 773 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	461 036 tis. Kč	148 421 tis. Kč
Litomyšl	14 027 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Oldřichovice u Třince	17 802 tis. Kč	15 014 tis. Kč
Opatovice nad Labem	63 208 tis. Kč	39 937 tis. Kč
Otvice	11 811 tis. Kč	25 346 tis. Kč
Růžodol I.	80 646 tis. Kč	64 064 tis. Kč
Teplice	31 250 tis. Kč	23 654 tis. Kč
Trutnov	20 520 tis. Kč	5 669 tis. Kč
Třebonice	124 577 tis. Kč	101 341 tis. Kč
Ústí nad Labem	10 263 tis. Kč	37 868 tis. Kč
Vinohrady	23 849 tis. Kč	20 064 tis. Kč
Židenice	86 721 tis. Kč	31 162 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	61 626 tis. Kč	4 646 tis. Kč

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 1 016 598 tis. Kč k 31. prosinci 2018. K 31. prosinci 2017 byla evidována zástava na investiční majetek v hodnotě 727.751 tis. Kč. Během roku 2018 nedošlo k rozšíření zastaveného majetku, pouze vzrostla hodnota zastaveného majetku (především zařazením nově postavené administrativní budovy a skladu v katastrálním území Čimelice).

## 20. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK		Investice (v tis. Kč)			
			2018	2017	2018	Změny	Přecenění	2017
SLOSIKO s.r.o.	Obchodování a pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100%	100%	82 824	-	-8 729	91 553
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90%	90%	165	-	0,3	164
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90%	90%	158	-	-	158
Rezidence Hloubětín s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	50%	50%	0	-	-	0
SIKO GROUP SE	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100%	100%	2 983	-	0,5	2 982
DIFESA	Pronájem nemovitostí	Česká republika	40%	40%	0	-35 000	-	35 000
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75%	75%	75	-	-	75
VD CB s.r.o.	Výroba, obchod, služby	Česká republika	0	100%	-	-26 498	48	26 451
Dům Čertovka	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100%	100%	2 616	-	740	1 875
Prima Energy s.r.o.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	31,8 %	-	50	50	-	-
Celkem					88 870	-61 448	-7 940	158 258

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

## 21. OSTATNÍ PODÍLY

Společnost	Oblast působení	Země působení	Typ vlastnictví	Investice			
				2018	Změny	Přecenění	2017
Accolade Holding, a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Akcie	32 110	-	2 783	29 327
JET I, investiční fond, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Akcie	32 071	-7 319	7 422	31 968



NOVA Green Energy otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a. s.	Otevřený podílový fond	Česká republika	Podílový fond	21 868	-14	1 400	20 482
NOVA Money Market, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Akcie	0	-50 177	-	50 177
ENERN Investments, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Investič ní akcie	5 548	698	24	4 826
<b>Celkem</b>				<b>91 597</b>	<b>-56 812</b>	<b>11 629</b>	<b>136 780</b>

## 22. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
<b>Poskytnuté půjčky</b>		
Spřízněným stranám	891 145	759 686
Ostatním subjektům	295 256	380 931
<i>Dlouhodobé</i>	<i>953 513</i>	<i>881 967</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>232 888</i>	<i>258 650</i>
<b>Celkem</b>	<b>1 186 401</b>	<b>1 140 617</b>

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Všechny úrokové míry jsou fixní a pohybují se u krátkodobých půjček v rozmezí mezi 0% - 15 % (rok 2017: 0 % - 15 %), dlouhodobé půjčky se splatností mezi roky 2021 – 2036 (rok 2017: mezi roky 2019 – 2036) dosahují fixní úrokové míry v rozmezí od 3,6% do 8,5 % (rok 2017: 3,6% - 8,5%). 78% hodnoty půjček je poskytnuto v CZK, zbylá část v EUR.

## 23. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2018 zahrnují zálohy a přeplatky na daň z příjmu v hodnotě 13 121 tis. Kč, k 31.12.2017 ve výši 26 200 tis. Kč.

## 24. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Pohledávky z obchodních vztahů - CZK	89 732	6 103
Pohledávky - různí dlužníci EUR	501	27 417
Oceňovací rozdíl k pohledávkám z obch. vztahů	-5 785	-1 228
Dohadné účty aktivní	0	640
Příjmy příštích období	0	666



Náklady příštích období	11	39
Zaplacené zálohy	10 982	878
<b>NPO</b>	28	0
<b>Celkem</b>	<b>95 469</b>	<b>34 515</b>
<i>Krátkodobé</i>	95 469	34 515
<i>Dlouhodobé</i>		
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>95 469</b>	<b>34 515</b>

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

## 25. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Běžné účty u bank	317 291	70 222
Pokladní hotovost	1	3
<b>Celkem</b>	<b>317 292</b>	<b>70 225</b>

## 26. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘÍPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 31.12.2018 tvoří upsaný základní kapitál 71 100 ks (31.12.2017: 71 100 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Investiční akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.  
Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
<i>Zakladatelské akcie</i>	71 100	711 000 000	921 000
Splacené	71 100	711 000 000	921 000
<b>Celkem</b>	<b>71 100</b>	<b>711 000 000</b>	<b>921 000</b>

V souladu se Statutem vykazuje Fond fondový kapitál na zakladatelskou akcii ve výši 45 422,5442 Kč.

### Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2018	31.12.2017 – přepracovaný	31.12.2016
Fondový kapitál Fondu (Kč)	-	-	2 810 243 026
Počet vydaných akcií (Kč)	-	-	79 000
Fondový kapitál na 1 akcii (v Kč):	-	-	35 572,6965
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	71 100	71 100	-
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	3 112 055 554	2 833 064 000	-
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	45 422,5442	39 846,1885	-
Počet vydaných investičních akcií (ks)	7 900	7 900	-
Fondový kapitál investiční části (Kč)	358 835 022	314 781 038	-



Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	45 422,1546	39 845,7010	-
---	-------------	-------------	---

## 27. PŮJČKY A ÚVĚRY

<i>tis. Kč</i>	31.12. 2018	31.12. 2017
Půjčky od akcionářů	441 296	388 554
Bankovní úvěr ČSOB	325 004	235 498
<b>Celkem</b>	<b>766 300</b>	<b>624 052</b>
<i>Dlouhodobé</i>	347 810	220 120
<i>Krátkodobé</i>	418 490	403 932
<b>Celkem</b>	<b>766 300</b>	<b>624 052</b>

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

<b>Půjčka</b>	<b>Jistina</b>	<b>Již splaceno</b>	<b>Oceňovací rozdíly</b>	<b>Rok splatnosti</b>	<b>Úroková míra</b>
Půjčky od spřízněných stran	120 200	-110 000	-582	2021	Neúročeno
Půjčky od spřízněných stran	1 295 954	-917 018	0	2017 - 2018	Neúročeno
Dlouhodobý bankovní úvěr – ČSOB neúčelový	200 000	24 996	0	2025	0,8% nad PRIBOR 1
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	150 000			2028	0,9% nad PRIBOR 1

K 31. prosinci 2017 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

<b>Půjčka</b>	<b>Jistina</b>	<b>Již splaceno</b>	<b>Oceňovací rozdíly</b>	<b>Rok splatnosti</b>	<b>Úroková míra</b>
Půjčky od spřízněných stran	120 200	-110 000	-582	2021	Neúročeno
Půjčky od spřízněných stran	1 295 954	-917 018	0	2017 - 2018	Neúročeno
Dlouhodobý bankovní úvěr – ČSOB neúčelový	200 000	0	0	2025	0,8% nad PRIBOR 1
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	35 498			2028	0,9% nad PRIBOR 1

Půjčky od spřízněných stran neevidují žádné zajištění. K zajištění pohledávek poskytnutých fondem od ČSOB a.s. slouží zástavní právo smluvní k parcelám č. 396/6, 396/7, 369/9, 396/10 v katastrálním území Čimelice.





**28. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ**

tis. Kč	31.12. 2018	31.12. 2017
DPH	6 332	2 854
Zúčtování se SP a ZP	0	0
Ostatní daně a poplatky	15	4
Odložený daňový závazek	74 495	77 279
<b>Celkem</b>	<b>80 842</b>	<b>80 137</b>

**29. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY**

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů	12 329	36 105
Závazky vůči zaměstnancům	49	22
Zúčtování se SP a ZP	27	9
Přijaté zálohy	628	628
Dohadné účty pasivní	15 417	15 285
Výdaje příštích období	25	1 080
Výnosy příštích období	49	49
<b>Celkem</b>	<b>28 524</b>	<b>53 178</b>
<i>Dlouhodobé</i>		
<i>Krátkodobé</i>	28 524	53 178
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>28 524</b>	<b>53 178</b>

**30. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

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

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



Vítězslav Vala		162 134	
SALVETON a.s.			
LUKA Development a.s.			
SIKO VALA s.r.o.			
SALUCSO s.r.o.			
SIKO ES s.r.o.			
Swiss Aqua Technologies AG	26 280		555
Luka Living s.r.o.			
SIVAKO		120	
VABOLA			
Rezidence Hloubětín s.r.o.			845
SIKO GROUP SE			
Rezidence Smotlachova s.r.o.	57 444		2 754
Prima Energy s.r.o.	124 644		4 867
Žižkov Development a.s.			
Žižkov servisní s.r.o.			
Dům Žižkov a.s.	405		
<b>Celkem</b>	<b>965 334</b>	<b>452 159</b>	<b>310 543</b>

	31.12.2017		2017	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
<b>Spřízněná osoba</b>				
Luka Residential s.r.o.	296 119		31 284	
SIKO KOUPELNY a.s.	398	602	221 816	
SIKO KÚPEĽNE a.s.	38 653		15 045	
SLOSIKO s.r.o.	171 060		6 462	
Jaroslava Valová		126 300		
Dířesa a.s.	62 525		2 510	
Dům Čertovka s.r.o.	121 450			
Tomáš Vala		105 134		
Jana Valová		52 567		
Vítězslav Vala		105 134		
<b>Celkem</b>	<b>690 205</b>	<b>389 737</b>	<b>277 117</b>	

Fond vydal ručitelské prohlášení společnosti Luka Residential s.r.o ve prospěch ČSOB, a.s. jako věřitele ze smlouvy o úvěru, jehož nominální hodnota je 550 000 tis (financování developerského projektu) Kč. Ručitelské prohlášení bylo vydáno pro případ neschopnosti platit ze strany Luka Residential s.r.o. a Fond se zároveň zavázal uhradit případné dodatečné náklady týkající se tohoto projektu. Fond dále pro tento účel zastavil i investiční majetek (pozemky) ve výši 461 036 tis. Kč. Všechna tato ručení a zástavy byly učiněny v souladu s investiční strategií, při zohlednění ekonomického přínosu z ručení a poskytnutého úvěru a na základě schválení akcionářů Fondu a v souladu se statutem Fondu.



### 31. 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 úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

#### (a) Tržní riziko

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

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

#### Riziko koncentrace

##### *Analýza investičních aktiv podle struktury*

Podíl na celkové hodnotě aktiv	31.12.2018	2017 – přepracovaný
Nehmotný majetek	17,37%	17,92%
Investiční majetek	42,47%	41,96%
Podíly v ovládaných osobách	1,99%	4,05%
Ostatní podíly	2,05%	3,50%
Poskytnuté půjčky	26,58%	29,21%
<b>Celkem</b>	<b>90,46%</b>	<b>96,64%</b>

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast,



mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

### Úrokové riziko

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

### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

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

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2017</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	70 225	0	0	0	70 225
<b>Celkem</b>	<b>70 225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 225</b>
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-6 249	-18 747	-135 482	-75 020	-235 498
<b>Celkem</b>	<b>-6 249</b>	<b>-18 747</b>	<b>-135 482</b>	<b>-75 020</b>	<b>-235 498</b>
<b>Gap</b>	<b>63 976</b>	<b>-18 747</b>	<b>-135 482</b>	<b>-75 020</b>	<b>-165 273</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>63 976</b>	<b>45 229</b>	<b>-90 253</b>	<b>-165 273</b>	<b>-165 273</b>

### Měnové riziko

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

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží některá aktiva a závazky v cizí měně (EUR). Toto riziko není významné, vzhledem k tomu, že K 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

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

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2018</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	36 947	0	0	0	36 947
Pohledávky z obch. Styku v EUR	501				501
Poskytnuté půjčky		19 294	159 851	83 175	262 320
Majetkové účasti				82 824	82 824
<b>Celkem</b>	<b>37 448</b>	<b>19 294</b>	<b>159 851</b>	<b>165 999</b>	<b>382 592</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Gap</b>	<b>37 448</b>	<b>19 294</b>	<b>159 851</b>	<b>165 999</b>	<b>382 592</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>37 448</b>	<b>56 742</b>	<b>216 593</b>	<b>382 592</b>	<b>382 592</b>

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2017</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13 009	0	0	0	13 009
Pohledávky z obch. Styku v EUR	27 417				27 417
Poskytnuté půjčky			70 215	135 643	205 858
Majetkové účasti				91 553	91 553
<b>Celkem</b>	<b>40 426</b>	<b>0</b>	<b>70 215</b>	<b>227 196</b>	<b>337 837</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Gap</b>	<b>40 426</b>	<b>0</b>	<b>70 215</b>	<b>227 196</b>	<b>337 837</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>40 426</b>	<b>40 426</b>	<b>110 641</b>	<b>337 837</b>	<b>337 837</b>

(b) Úvěrové riziko



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

Fond investuje zejména:

- do pohledávek za obchodními korporacemi, jejichž obchodní účasti jsou v majetku Fondu či Fond hodlá tyto obchodní účasti pořídit,
- za účelem získání ovládajícího podílu Fondu.

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

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

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

#### **Analýza úvěrového rizika**

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

<b>Rating k 31.12.2017 – po změně oceňování</b>	<b>Bez ratingu</b>	<b>Celkem</b>
Nehmotný majetek	699 926	699 926
Investiční majetek	1 638 777	1 638 777
Podíly v ovládaných osobách	158 258	158 258
Ostatní podíly	136 780	136 780
Poskytnuté půjčky	1 140 617	1 140 617
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	34 515	34 515





Peníze a peněžní ekvivalenty	70 225	70 225
<b>Celkem</b>	<b>3 879 098</b>	<b>3 879 098</b>

K 31.12.2018 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), která poskytla úvěr spřízněné osobě Luka Residential s.r.o. na financování developerského projektu. Stejně bance je od roku 2017 zastavena ještě část nemovitostí v katastrálním území Čimelice pro zajištění čerpaného účelového i bezúčelového úvěru.

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

tis. Kč	31.12.2017– oceňování	po změně	Podíl na celkových aktivech
<b>Investiční majetek</b>			
Pozemky v katastrálním území Kyje	458 547		11,74 %
Pozemky v katastrálním území Čimelice	269 204		6,89%
<b>Celkem</b>	<b>727 751</b>		<b>18,63 %</b>

#### (c) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna 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
<b>K 31. prosinci 2018</b>						
Nehmotný majetek					775 508	<b>775 508</b>
Investiční majetek	-	-	-	-	1 895 786	<b>1 895 786</b>
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	88 870	<b>88 870</b>



Ostatní podíly a CP					91 597	91 597
Poskytnuté půjčky	100 539	132 324	445 687	507 851	-	1 186 401
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	95 469	-	-	-	-	95 469
Daňové pohledávky	-	13 121	-	-	-	13 121
Peníze a peněžní ekvivalenty	317 292	-	-	-	-	317 292
<b>Celkem</b>	<b>513 300</b>	<b>145 445</b>	<b>445 687</b>	<b>507 851</b>	<b>2 851 761</b>	<b>4 464 044</b>
Úvěry a půjčky	9 999	368 495	159 984	227 822	-	766 300
Obchodní a ostatní závazky	28 524	-	-	-	-	28 524
Odložený daňový závazek	-	-	-	74 495	-	74 495
Daňové závazky	6 347	-	-	-	-	6 347
Vlastní kapitál					3 229 543	3 229 543
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	358 835	358 835
<b>Celkem</b>	<b>44 870</b>	<b>368 495</b>	<b>159 984</b>	<b>302 317</b>	<b>3 588 378</b>	<b>4 464 044</b>
<b>Gap</b>	<b>468 430</b>	<b>-223 050</b>	<b>285 703</b>	<b>205 534</b>	<b>-736 617</b>	<b>-</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>468 430</b>	<b>245 380</b>	<b>531 083</b>	<b>736 617</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2017</b>						
Nehmotný majetek	0	0	0	0	699 840	699 840
Investiční majetek	0	0	0	0	1 638 777	1 638 777
Podíly v ovládaných osobách	0	0	0	0	158 258	158 258
Ostatní podíly	0	0	0	0	136 780	136 780
Poskytnuté půjčky	37 456	230 090	441 886	431 185		<b>1 140 617</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	60 715	0	0	0	0	60 715
Peníze a peněžní ekvivalenty	70 225	0	0	0	0	70 225
<b>Celkem</b>	<b>168 396</b>	<b>230 090</b>	<b>441 886</b>	<b>431 185</b>	<b>2 633 655</b>	<b>3 905 212</b>
Úvěry a půjčky	0	378 936	9 618	235 498	-	<b>624 052</b>
Obchodní a ostatní závazky	53 178	-	-	-	-	<b>53 178</b>
Odložený daňový závazek	-	-	-	77 279	-	<b>77 279</b>
Daňové závazky	2 858					<b>2 858</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím					314 781	<b>314 781</b>
Vlastní kapitál	0	0	0	0	2 833 064	<b>2 833 064</b>
<b>Celkem</b>	<b>56 036</b>	<b>378 936</b>	<b>9 618</b>	<b>312 777</b>	<b>3 147 845</b>	<b>3 905 212</b>
<b>Gap</b>	<b>112 360</b>	<b>-148 846</b>	<b>432 268</b>	<b>118 408</b>	<b>-514 190</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>112 360</b>	<b>-36 486</b>	<b>395 782</b>	<b>514 190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

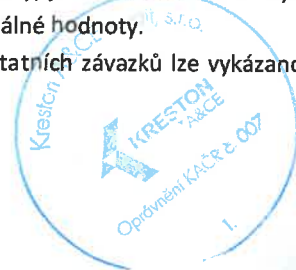
Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

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.

### 32. 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 investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci 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 investiční 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
<b>K 31. 12. 2018</b>					
Nehmotný majetek			775 508		<b>775 508</b>
Investiční majetek	0	0	1 895 786	0	1 895 786
Podíly v ovládaných osobách	0	0	88 870	0	88 870
Ostatní podíly	0	0	91 597	0	91 597
Poskytnuté půjčky	0	0	1 186 401	0	1 186 401
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	11 522	0	83 947	0	<b>95 469</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	317 292	0	0	0	<b>317 292</b>
Půjčky a úvěry	0	766 300	0		<b>766 300</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím				358 835	<b>358 835</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	28 524	<b>28 524</b>
<b>Celkem</b>	<b>328 814</b>	<b>766 300</b>	<b>4 122 109</b>	<b>387 359</b>	

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31. 12. 2017 – přepřacovaný</b>					
Nehmotný majetek			699840		<b>699840</b>
Investiční majetek	0	0	1 638 777	0	1 638 777
Podíly v ovládaných osobách	0	0	158 258	0	158 258
Ostatní podíly	0	0	136 780	0	136 780
Poskytnuté půjčky	0	0	1 140 617	0	1 140 617
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	30 430	0	4 875	0	<b>35 305</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	70 225	0	0	0	<b>70 225</b>
Půjčky a úvěry	0	624 052	0		<b>624 052</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím				314 781	<b>314781</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	53 178	<b>53 178</b>

Celkem

100 655

624 052

3 779 147

367 959

### 33. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

#### (a) Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.

V případě krátkodobých pohledávek a závazků a pokladní hotovosti je předpoklad, že nominální hodnota je srovnatelná s reálnou hodnotou.

#### Hierarchie reálné hodnoty



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


tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2017</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Nehmotný majetek			699 840	699 840
Investiční majetek	0	0	1 638 777	1 638 777
Podíly v ovládaných osobách	0	0	158 258	158 258
Ostatní podíly			136 780	136 780
Poskytnuté půjčky	0	0	1 140 617	1 140 617
Obchodní pohledávky			4 875	4 875
Půjčky a úvěry	0	0	624 052	624 052
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 403 199</b>	<b>4 403 199</b>

#### 34. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem. Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Praze dne 23. 4. 2019



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



# Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

## Finanční výkazy neinvestiční části fondu

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2018

Aktiva		
tis. Kč	31. 12. 2018	31.12.2017 – přepracovaný
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	3 229 533	2 833 054
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 229 543</b>	<b>2 833 064</b>

\*) Pohledávka vůči investiční části fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2018: 2.759.658 tis. Kč), a Závazky z obch. vztahů a ostatní pasiva (rok 2018: 469.875 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 2017 a 2018 10 tis. Kč

Vlastní kapitál a závazky		
tis. Kč	31. 12. 2018	31.12.2017 – přepracovaný
<b>Vlastní kapitál</b>		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Výsledek hospodaření běžného období	396 479	303 753
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	2 094 959	1 791 206
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>3 229 543</b>	<b>2 833 064</b>

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 31.12.2018 10tis. Kč (3.229 543 Vlastní aktiva, 3.229.533 tis. Kč dlouhodobá půjčky a úvěry).



## Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

tis. Kč	1.1. 2018 do 31.12. 2018	1.1. 2017 do 31.12. 2017 přepracovaný
Správní náklady	0	-131
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>-131</b>
Osobní náklady	0	-26
Ostatní provozní náklady	0	-6
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>-163</b>
Finanční výnosy	396 479	251 124
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>396 479</b>	<b>251 124</b>
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	396 479	250 961
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	396 479	250 961
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>396 479</b>	<b>250 961</b>

**Finanční výkazy investiční části fondu**



# Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2018

## Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2018	31.12.2017 – přepracovaný
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>3 805 274</b>	<b>3 515 622</b>
Nehmotný majetek	775 508	699 840
Investiční majetek	1 895 786	1 638 777
Podíly v ovládaných osobách	88 870	158 258
Ostatní podíly	91 597	136 780
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	953 513	881 967
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>658 760</b>	<b>389 580</b>
Krátkodobé poskytnuté půjčky	232 888	258 650
Daňové pohledávky	13 121	26 200
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	95 469	34 515
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	317 282	70 215
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 464 034</b>	<b>3 905 202</b>

## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2018	31.12.2017 – přepracovaný
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>0</b>	<b>0-</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	3 617 339	3 053 174
Odložený daňový závazek	74 495	77 279
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>3 691 834</b>	<b>3 130 463</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	<b>378 494</b>	<b>403 932</b>
Daňové závazky	6 347	2 858
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	28 524	53 178
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>413 365</b>	<b>459 968</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>358 835</b>	<b>314 781</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>4 464 034</b>	<b>3 905 202</b>

# Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

tis. Kč	1.1. 2018 do 31.12. 2018	1.1. 2017 do 31.12. 2017 přepracovaný
Výnosy z investičního majetku	179 198	126 207
Výnosy z nehmotného majetku	179 180	165 538
Výnosy z poskytnutých půjček	101 954	75 302
Výnosy z podílů	6 850	16 041
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	-6 048	248
Správní náklady	-12 730	-8 853
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>448 404</b>	<b>374 483</b>
<i>Osobní náklady</i>	<i>-662</i>	<i>-427</i>
Ostatní provozní výnosy	0	47
Ostatní provozní náklady	-2 146	-5 464
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>445 596</b>	<b>368 639</b>
Finanční výnosy	8 826	3 555
Finanční náklady	-400 617	-326 609
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-391 791</b>	<b>-323 054</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>53 805</b>	<b>45 585</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-12 536	-16 115
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	2 783	4 378
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>44 053</b>	<b>33 848</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		0
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>44 053</b>	<b>33 848</b>





# Zpráva nezávislého auditora



## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018  
společnosti LUCROS SICAV a.s.



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti LUCROS SICAV a.s. (dále také jen Společnost) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 31. 12. 2018 za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 1.1.2018 do 31. 12. 2018 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti LUCROS SICAV a.s. k 31. 12. 2018, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1.1.2018 do 31. 12. 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.**

### **Základ pro výrok**

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

### **Hlavní záležitosti auditu**

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

Společnost k 31. 12. 2018 vykazovala v dlouhodobých aktivech nemovitosti a ochranné známky, které využívá k realizování výnosů z pronájmu, resp. výnosů z licenčních poplatků. Vzhledem k tomu, že nemovitosti a ochranné známky představují téměř 60 % hodnoty celkových aktiv a výnosy z nich

plynoucí tvoří přibližně 75 % celkových výnosů společnosti, stalo se ověření nemovitostí, ochranných známek a souvisejících výnosů hlavní záležitostí auditu.

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

Informace o investičním a dlouhodobém nehmotném majetku a výnosů plynoucích z držby těchto aktiv jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článcích 7, 8, 18 a 19 přílohy.

Další hlavní záležitostí auditu bylo ověření poskytnutých zápůjček, které představují téměř 27 % celkové hodnoty aktiv, a výnosů z poskytnutých zápůjček.

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

Informace o poskytnutých zápůjčkách a výnosů z nich jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článcích 9 a 22 přílohy.

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě 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 představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

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

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

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

### ***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 představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

## **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 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě tři roky.

### ***Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit***

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 26. 4. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### ***Poskytování neauditorských služeb***

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

V Brně dne 30. 4. 2019

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

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti



Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277



**Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Výkazu o peněžních tocích
- Přílohy

