

Výroční finanční zpráva

2025

LUCROS SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025



## Obsah

Obsah.....	2
Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí.....	18
Profil Fondu.....	30
Zpráva o vztazích .....	45
Individuální účetní závěrka za rok 2025.....	50
Příloha účetní závěrky za rok 2025.....	55
Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části Fondu .....	94
Zpráva auditora.....	97

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

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	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
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.


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

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

## Čestné prohlášení

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

V Praze dne 21. 4. 2026



---

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

# Informace pro akcionáře

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

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

### 1.1 Valná hromada Fondu

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

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

**Rozhodování valné hromady** upravuje článek 26 stanov Fondu:

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Představenstvo Fondu

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

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

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

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

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

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

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

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

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

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárním orgánem 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 nezávislého stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

### 1.3 Dozorčí rada Fondu

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

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

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

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

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

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

#### 1.4 Výbor pro audit Fondu

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

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

Člen výboru pro audit **Mgr. Pavel Bareš** (od 1. 12. 2022)  
narozen: 23. 9. 1977

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

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

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

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

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

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

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

## 1.5 Politika rozmanitosti Fondu

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

## 1.6 Dceřiné společnosti

### SLOSIKO s.r.o.

Sídlo:	Galvaniho 16/B, 821 04 Bratislava
IČO:	368 65 770
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	100%
Statutární orgán	Ing. Jan Dvořák (od 1. 12. 2009) Ing. Jaroslava Valová (od 1. 12. 2009)
Funkce	jednatelé (konatelia)
Způsob jednání	jménem společnosti jedná jednatel (konateľ) samostatně

### VABOLA s.r.o.

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

### SIVAKO s.r.o.

Sídlo:	Skorkovského 1310, 198 00 Praha 9 – Kyje
IČO:	289 96 640
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	90 %
Statutární orgán	Ing. Jaroslava Valová (od 2. 12. 2009) Ing. Jana Valová (od 2. 12. 2009) Bc. Tomáš Vala (od 2. 12. 2009)
Funkce	jednatelé
Způsob jednání	jménem společnosti jedná jednatel samostatně

### Dům Čertovka s.r.o.

Sídlo:	Skorkovského 1310, 198 00 Praha 9 – Kyje
IČO:	052 61 252
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	100 %
Statutární orgán	Ing. Jaroslava Valová (od 31. 10. 2016) Ing. Vítězslav Vala (od 31. 10. 2016) Bc. Tomáš Vala (od 31. 10. 2016)
Funkce	jednatelé
Způsob jednání	jménem společnosti jedná jednatel samostatně

**Dům Čertovka II s.r.o.**

Sídlo: náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov,  
130 00 Praha 3  
IČO: 087 87 468  
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100 %  
Statutární orgán: Ing. Vítězslav Vala (od 3. 3. 2020)  
Bc. Tomáš Vala (od 30. 1. 2020)  
Funkce: jednatelé  
Způsob jednání: každý jednatel zastupuje společnost samostatně

**Rezidence Smotlachova s.r.o.**

Sídlo: Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 - Vinohrady  
IČO: 057 97 209  
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 75 %  
Statutární orgán: Ing. Miroslav Šebesta (od 15. 3. 2018)  
Funkce: jednatel  
Způsob jednání: jednatel zastupuje společnost samostatně

**LCF Project 01 s.r.o.**

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

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

Sídlo: Skorkovská 1310, Kyje, 198 00 Praha 9  
IČO: 222 90 559  
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv: 100 %  
Statutární orgán: Tomáš Kimmer (od 21. 11. 2024)  
Petr Kubík (od 21. 11. 2024 do 11. 3. 2025)  
Bc. Tomáš Vala (od 11. 3. 2025)  
Funkce: jednatelé  
Způsob jednání: jednatelé zastupují společnost společně (do 26. 3. 2025) jednatelé zastupují společnost ve všech věcech samostatně (od 26. 3. 2025)

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

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

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

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

### 3. Kodex řízení a správy Fondu

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

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

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

#### 4.1 Ostatní vedoucí osoby

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

#### 4.2 Portfolio manažer

Portfolio manažer	<b>Ing. Jaroslava Valová</b> narozena: 15. 4. 1947 vzdělání: vysokoškolské	(od 20. 1. 2016)
-------------------	--	------------------

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

### 5. Osoby s řídicí pravomocí

Statutární orgán		
Předseda představenstva	<b>Ing. Jaroslava Valová</b>	(od 10. 7. 2018)
Člen představenstva	<b>Ing. Jana Valová</b>	(od 5. 7. 2018)
Člen představenstva	<b>Bc. Tomáš Vala</b>	(od 5. 7. 2018)

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

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

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

Členové statutárního orgánu drželi celkem 49.770 ks zakladatelských akcií a 4 649 ks investičních akcií Fondu. Člen dozorčího orgánu držel celkem 21.330 ks zakladatelských akcií a žádné investiční akcie Fondu.

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

## 8. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

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

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

### Evidence zakladatelských akcií

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

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

Fond vydává jednu třídu investičních akcií, ISIN: CZ0008042009. Investiční akcie jsou od 1. 2. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

#### **Práva spojená s investičními akciemi**

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

#### **Evidence investičních akcií**

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

### **9. Odměny účtované externími auditory**

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

### **10. Dividendová politika Fondu**

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

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

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

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

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním

převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

## 11. Významná soudní a rozhodčí řízení

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

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

### Fond

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie
ISIN		CZ0008042009
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Zaknihované
Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%)	100	
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	71 100	5 330
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	2 570
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

### Dceřiné společnosti:

SLOSIKO s.r.o., Základní kapitál: 5 000 EUR, Vlastní kapitál: 156 849 tis. Kč

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

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

Dům Čertovka s.r.o., Základní kapitál: 200 000,- Kč, Vlastní kapitál: - 10 110 tis. Kč

Rezidence Smotlachova s.r.o., Základní kapitál: 100 000,- Kč, Vlastní kapitál: - 4 872 tis. Kč

Dům Čertovka II s.r.o., Základní kapitál: 100 000,- Kč, Vlastní kapitál: -2 619 tis. Kč

LCF Project 01 s.r.o., Základní kapitál: 1 000,- Kč, Vlastní kapitál: - 10 087 tis. Kč

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

### 13. Omezení převoditelnosti cenných papírů

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

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

### 14. Akcionářská struktura

#### Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

### 15. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

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

## 16. Omezení hlasovacích práv

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

## 19. Zvláštní působnost orgánů

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

## 20. Významné smlouvy při změně ovládnání Fondu

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

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

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

## **22. Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek**

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

# Přehled podnikání, stav majetku investičního Fondu a majetkových účastí

Fond	LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 – Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 198 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

## 1. Přehled podnikání

### Investiční strategie

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

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

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

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji
- pozemků provozovaných jako parkoviště
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity
- rezidenčních projektů a domů
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování
- budov pro zdravotnická zařízení
- budov pro vzdělání a školství a školici 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 nemovitosti v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

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

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

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

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

Fond má možnost uskutečnit:

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

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

## **Práva k nehmotným statkům**

- Ochranné známky – kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.
- Průmyslové vzory – kterými se rozumí vnější úprava výrobku. Ta je plošná nebo prostorová a spočívá zejména ve zvláštním tvaru, obrysu, v kresbě nebo v uspořádání barev či kombinaci těchto znaků.
- Užité vzory – se považuje technické řešení, které je nové, přesahuje rámec pouhé odborné dovednosti a je průmyslově využitelné.
- Vynálezy – se považuje výrobek nebo technický postup, který představuje z hlediska světového stavu techniky zcela novou myšlenku, jež skýtá úplně nové možnosti nebo vylepšuje současný stav.
- Výrobně technické dokumentace – kterými se rozumí souhrn podkladů zpracovaných s cílem realizovat technickou myšlenku (např. výrobek, technické dílo, zařízení apod.).
- Projektové dokumentace k nemovitostním projektům – kterými se rozumí souhrn podkladů a práv k realizaci nemovitostních developerských projektů.

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

Fond může poskytovat za úplaty 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.

## **Poskytování úvěrů a zápůjček**

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

### **Vklady v bankách nebo zahraničních bankách**

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

### **Majetek nabytý v rámci přeměn**

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.

### **Investiční limity**

Fond dodržuje při své činnosti investiční limity stanovené tímto Statutem.

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

### **Vklady v bankách**

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

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

### **Pohledávky**

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

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

### **Nemovitosti a příslušenství**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ochranné známky

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

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

## Benchmark & index

Fond nezamýšlí sledovat jakýkoli index či benchmark.

Fond nekopíruje žádný index.

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

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

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

## Zajištění & záruky investice

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

## Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky

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

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

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

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

Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována obchodním společností, jejichž podíly v rozsahu umožňujícím jejich 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. I.13 Statutu.

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

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

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

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

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

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

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

Podrobná pravidla pro nakládání s investičním majetkem Fondu

Fond činí při obhospodařování investičního majetku Fondu zejména následující kroky:

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

zástavním právem, přičemž depozitář bude o uzavření takovéto smlouvy neprodleně informován.

### **Podrobnější označení Fondu**

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

### **Pravidla pro výpočet celkové expozice Fondu**

Vzhledem k tomu, že Fond může investovat do finančních derivátů a při provádění investic využívá pákového efektu dle odst. I.15. Statutu, a umožňuje-li to Statut, zajišťovacích derivátů v souvislosti s přijetím úvěru nebo zápůjčky dle ustanovení odst. I.7. Statutu, vypočítává celkovou expozici Fondu

standardní závazkovou metodou, přičemž limit celkové expozice Fondu je stanoven jako dvacetinásobek hodnoty čistých aktiv přiřaditelných investorům Fondu.

## 2. Nemovitosti, stroje a zařízení

Nejvýznamnější položku hmotných investičních aktiv Fondu představují nemovitosti. Nemovitosti jsou určeny k nájmu. Veškeré držené nemovitosti jsou na území České republiky. Pro financování investic do nemovitého majetku využíval Fond kombinaci vlastních a cizích zdrojů. Podstatné změny na nemovitostních aktivech zaznamenané v roce 2025 jsou uvedené v příloze k účetní závěrce.

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

## 3. Činnost Fondu v účetním období

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

V roce 2025 postoupily práce na developerském projektu v Brně Heršpicích. Byly dokončeny demoliční práce a započala výstavba komerčních prostor, které budou předány nájemcům k provozu v druhé polovině roku 2026. S cílem zcelit vlastněné pozemky byly dokoupeny pozemky v katastrálním území Čimelice. Ostatní výdaje nepřekročily rámec běžné údržby vlastněných nemovitostí.

Samostatnou kapitolou v činnosti fondu jsou investice do získávání obnovitelných zdrojů energie. Fotovoltaické elektrárny se budovaly na místech, kde se doposud neprovozovaly (Ostrava, Trutnov) a zároveň se rozšiřoval jejich provoz i tam, kde již v provozu byly (Čimelice, Zličín, Černý Most). Kromě toho fond mapuje možnosti projektu větrné elektrárny.

Před koncem roku 2025 byl finalizován prodej objektu v Jesenici.

### 3.1. Hospodaření Fondu

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

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

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

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

držitelé investičních akcií i neinvestičních akcií nebyli vůči druhé skupině nikterak poškozeni či zvýhodněni. Úrok je metodicky kalkulován z čistých hodnot, tedy hodnot po zdanění.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným celkovým úplným výsledkem hospodaření ve výši 52 255 tis. Kč po zdanění.

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným celkovým úplným výsledkem hospodaření připadající na zakladatelské akcie ve výši 697 054 tis. Kč po zdanění. Zisk je tvořen vnitropodnikovými úroky, jak je popsáno výše.

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2025 ziskem ve výši 784 984 tis. Kč před zdaněním. Významnou částí výnosů byly výnosy z investičního majetku ve výši 544 836 tis. Kč plynoucí primárně z nájemného a z části zhodnocením a prodejem drženého majetku. Oproti minulému roku tyto výnosy vzrostly o 340 341 tis. Kč. Další částí jsou výnosy z nehmotného majetku ve výši 31 448 tis. Kč, které se skládají z výnosů z pronájmu ochranných známek (licenční poplatky) ve výši 96 899 tis. Kč a přeceněním hodnoty nehmotného majetku o – 65 451 tis. Kč.

Významnou položku v hospodaření Fondu představovaly rovněž výnosy z podílů ve výši 96 724 tis. Kč a dále výnosy z poskytnutých půjček ve výši 137 327 tis. Kč. Oproti roku 2024 došlo k poklesu výnosů z podílů o +55 736 tis. Kč a navýšení výnosů z půjček o 70 609 tis. Kč.

Náklady Fondu se pohybovaly v intencích roku 2024. Významnou položkou nákladů byly správní náklady ve výši 23 898 tis. Kč, které se oproti minulému období zvýšily o 7 726 tis. Kč. Další významnou položkou jsou finanční náklady ve výši 24 070 tis. Kč. Konkrétně se jednalo o nákladové úroky, bankovní poplatky a čisté kurzové ztráty.

Zdrojem financování byl pro Fond v roce 2025 jak vlastní kapitál, tak cizí zdroje. Vlastní kapitál se meziročně zvýšil o nerozdělený zisk z předchozího období. Mezi závazky figuruje mimo jiné i dlouhodobý úvěr od ČSOB a UniCredit. Dalším zdrojem jsou prostředky investičních akcionářů vykázané v položce Závazek za investiční akcionáře ve výši 455 071 tis. Kč.

### **3.2 Stav majetku investiční části Fondu**

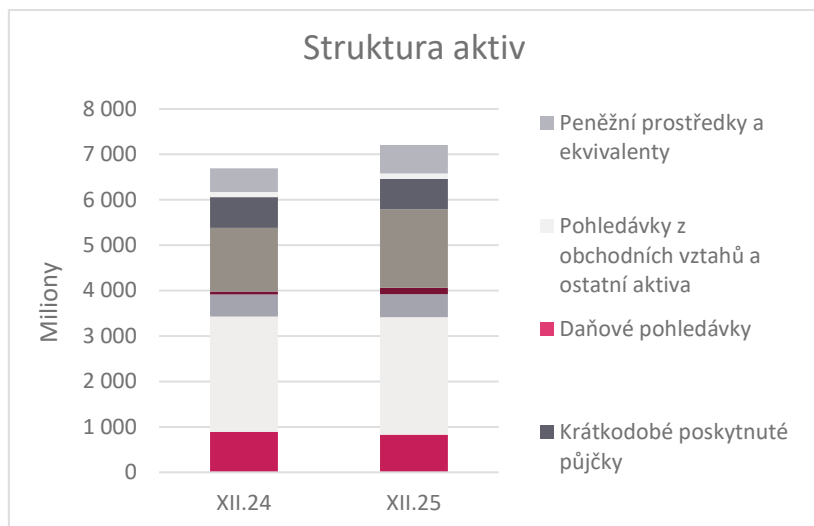
Hodnota celkových aktiv Fondu meziročně vzrostla o 7,60 % (tj. o 508 843 tis. Kč). Růst aktiv byl zejména u dlouhodobých poskytnutých půjček o 324 955 tis. Kč, investičního majetku o 48 151 tis. Kč, majetkových účastí o 24 607 tis. Kč, ostatních podílů a cenných papírů o 78 626 tis. Kč a pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 7 538 tis. Kč oproti minulému účetnímu období.

Na druhou stranu se snížily krátkodobé poskytnuté půjčky o 11 684 tis. Kč a nehmotná aktiva o 65 451 tis. Kč.

Aktiva byla ze 35,86 % tvořena investičním majetkem v hodnotě 2 583 805 tis. Kč, který byl tvořen nemovitostmi nacházejícími se v katastrálních územích Třebonice, Čimelice, Dolní Nerestce, Humpolec, Opatovice nad Labem, Židenice, Kyje, Trutnov, Litomyšl, Jesenice u Prahy, Zábřeh nad Odrou, Růžodol I., Oldřichovice u Třince, Teplice, Ústí nad Labem, Jenišov, Karlín, Otvice, Hloubětín, Vinohrady, České Vrbné a Horní Heršpice.

Aktiva byla dále tvořena z 24 % dlouhodobými poskytnutými půjčkami ve výši 1 729 217 tis. Kč, z 11,52 % nehmotným majetkem ve výši 830 030 tis. Kč, z 8,69 % peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 626 199 tis. Kč, z 9,26 % krátkodobými poskytnutými půjčkami ve výši 667 473 tis. Kč, z 7,10 % majetkovými účastmi ve výši 511 692 tis. Kč, z 1,63 % pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 117 145 tis. Kč a z 1,92 % ostatními podíly a cennými papíry ve výši 138 108 tis. Kč.

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

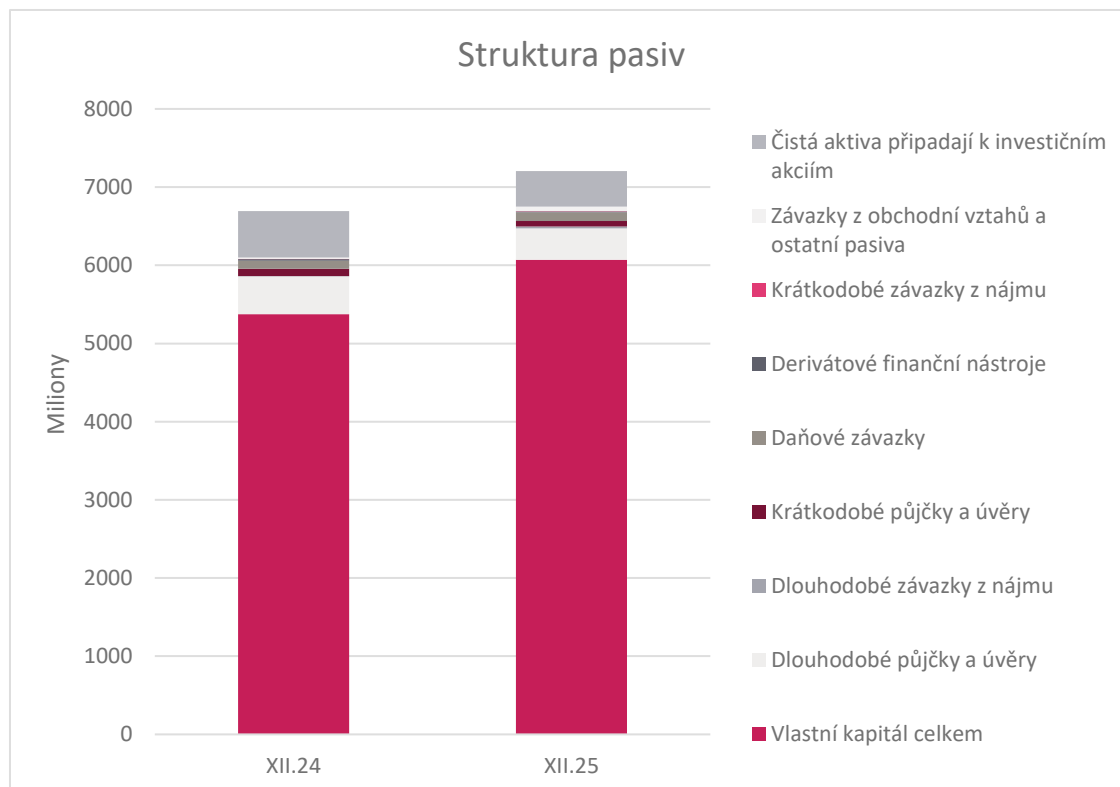


## PASIVA

Pasiva Fondu k 31. 12. 2025 byla ve výši 7 203 679 tis. Kč, nárůst oproti minulému účetnímu období o 508 843 tis. Kč. Tento růst byl způsoben především růstem vlastního kapitálu o 697 054 tis. Kč. Naproti tomu se snížily dlouhodobé půjčky a úvěry o 82 459 tis. Kč a čistá aktiva připadající k investičním akciím o 141 973 tis. Kč.

Pasiva byla tvořena z 5,59 % dlouhodobými půjčkami a úvěry ve výši 402 544 tis. Kč, z 6,32 % čistými aktivy připadajícími k investičním akciím ve výši 455 071 tis. Kč, odloženým daňovým závazkem ve výši 109 105 tis. Kč, krátkodobými půjčkami a úvěry ve výši 66 036 tis. Kč, dlouhodobými závazky z nájmu ve výši 25 597 tis. Kč, krátkodobými závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy ve výši 55 717 tis. Kč, krátkodobými a dlouhodobými derivátovými finančními nástroji ve výši 13 324 tis. Kč, krátkodobými závazky z nájmu ve výši 3 335 tis. Kč a daňovými závazky ve výši 2 497 tis. Kč.

Vlastní kapitál tvořil z pasiv Fondu hodnotu 84,26 %. Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu.



## CASHFLOW

Čisté zvýšení peněžních prostředků v roce 2025 bylo ve výši 102 101 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace představovaly změnu reálné hodnoty ve výši 62 949 tis. Kč, což představovalo změnu o -55 719 tis. Kč oproti minulému období. Změna reálné hodnoty byla tvořena přeceněním investičního majetku, ochranných známek, majetkových účastí, podílů, úvěrů a pohledávek Fondu. Neuhrazené úroky byly ve výši -102 883 tis. Kč.

Čistý peněžní tok z provozní činnosti byl ve sledovaném období ve výši 359 540 tis. Kč. Na tento zůstatek měla vliv především změna stavu půjček ve výši 237 827 tis. Kč, změna stavu investičního majetku ve výši 31 289 tis. Kč, změna stavu majetkových účastí a ostatních podílů ve výši 79 721 tis. Kč a změna stavu krátkodobých finančních závazků 17 643 tis. Kč.

Peněžní tok generovaný z finanční činnosti za účetní období činil -257 439 tis. Kč, především v důsledku zpětného odkupu investičních akcií ve výši 194 228 tis. Kč a splátek dlouhodobých finančních závazků ve výši 63 211 tis. Kč.

Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období vzrostly oproti minulému účetnímu období o 102 101 tis. Kč a činily 626 209 tis. Kč.

### 3.3 Stav majetku neinvestiční části Fondu

#### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění v investiční části peněžní prostředky a ekvivalenty ve výši 626 209 tis. Kč.

#### PASIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění vlastní kapitál z neinvestiční činnosti ve výši 6 070 453 tis. Kč.

Pohledávka vůči investiční části Fondu, která je ve statutárních výkazech v neinvestiční části vlastního kapitálu vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry ve výši 6 070 443 tis. Kč (rok 2024: 5 373 389 tis. Kč) se vztahuje k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část (středisko) Fondu části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. neovlivňují celkovou bilanční sumu.

Bez těchto vnitropodnikových položek by stav aktiv neinvestiční části činil ke konci roku 2025 a 2024 10 tis. Kč

## 4. Regulační prostředí

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

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti,

ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblasti dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

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

## 5. Výhled na následující období

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

### Komentář k situaci vyvolané Rusko – ukrajinským konfliktem

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

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

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

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

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

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

nastavování investičních limitů, investiční strategie a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

# Profil Fondu

## 1. Základní údaje o Fondu

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

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

### Vznik:

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

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

### Zapisovaný základní kapitál:

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

#### Akcie:

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

Akcie k investiční části Fondu: 5 330 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie)

Vlastní kapitál Neinvestiční části Fondu: 6 070 453 tis. Kč

Závazek vůči akcionářům Investiční části Fondu: 455 071 tis. Kč

## Orgány Fondu

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

## Zaměstnanci

Fond má 6 zaměstnanců.

## Hlavní akcionáři

**Ing. Jaroslava Valová**

výše podílu na investiční části Fondu: 86,85 %

účast na kapitálu investiční části Fondu: 86,85 %

účasť na hlasovacích právach spojených s investičnými akciami: 0,00 %  
výše podílu na neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
účasť na kapitálu neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
hlasovací práva Fondu: 21 330 hlasů  
typ účasti: přímá

**Ing. Jana Valová**

výše podílu na investiční části Fondu: 0,19 %  
účasť na kapitálu investiční části Fondu: 0,19 %  
účasť na hlasovacích právach spojených s investičnými akciami: 0,00 %  
výše podílu na neinvestiční části Fondu: 10,00 %  
účasť na kapitálu neinvestiční části Fondu: 10,00 %  
hlasovací práva Fondu: 7 110 hlasů  
typ účasti: přímá

**Bc. Tomáš Vala**

výše podílu na investiční části Fondu: 0,19 %  
účasť na kapitálu investiční části Fondu: 0,19 %  
účasť na hlasovacích právach spojených s investičnými akciami: 0,00 %  
výše podílu na neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
účasť na kapitálu neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
hlasovací práva Fondu: 21 330 hlasů  
typ účasti: přímá

**Ing. Vítězslav Vala**

výše podílu na investiční části Fondu: 0,00 %  
účasť na kapitálu investiční části Fondu: 0,00 %  
účasť na hlasovacích právach spojených s investičnými akciami: 0,00 %  
výše podílu na neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
účasť na kapitálu neinvestiční části Fondu: 30,00 %  
hlasovací práva Fondu: 21 330 hlasů  
typ účasti: přímá  
Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Žádná z výše uvedených osob nedisponovala k 31. 12. 2025 více jak 30 % hlasovacích práv. Jedná se o osoby blízké podle Občanského zákoníku a dle §78 odst. 2 písm. g) Zákona o obchodních korporacích se má za to, že tyto osoby jednají ve shodě („Ovládnání ve shodě“).

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

V Účetním období došlo k následující změně ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

Prokura:

Ing. MONIKA VÍTOVÁ,  
dat. nar. 24. září 1972

Bochovská 560/15, Jinonice, 158 00 Praha 5 (od 10. 7. 2025)

Ing. TOMÁŠ KIMMER,  
dat. nar. 15. dubna 1974

Kodaňská 688/30, Vršovice, 101 00 Praha 10 (od 10. 7. 2025)

Každý prokurista za společnost jedná samostatně. Prokurista není oprávněn zcizovat a zatěžovat nemovité věci.

zapsáno 10. července 2025

### 3. Údaje o obhospodařovateli Fondu

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

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

### 4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma:	Československá obchodní banka, a.s.	(od 9. 3. 2016)
Sídlo:	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5	
IČO:	000 01 350	

### 5. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke Dni ocenění je tvořen Investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 2 583 805 tis. Kč (pořizovací cena: 1 716 008 tis. Kč), Dlouhodobými a Krátkodobými poskytnutými půjčkami v souhrnné výši 2 396 690 tis. Kč, Nehmotným majetkem ve výši 830 030 tis. Kč (pořizovací cena 638 096 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 626 208 tis. Kč, podíly v majetkových účastech v reálné hodnotě ve výši 511 692 tis. Kč (pořizovací cena: 103 635 tis. Kč), ostatní podíly a CP ve výši 138 108 tis. Kč a pohledávky z obchodního vztahu a ostatní aktiva ve výši 117 145 tis. Kč.

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

Katastrální území	LV	parcela	výměra	Druh pozemku	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Zličín	558	321/141	2932	Stavba na parcele, obchod	151 764
Čimelice	1184				672 074
		501	5754	zastavěná plocha a nádvoří + obchod	
		503	1028	zastavěná plocha a nádvoří + obč. vyb.	
		548	2470	zastavěná plocha a nádvoří – stavba výroba	
		558/1	2983	zastavěná plocha a nádvoří – stavba výroba	
		578	9340	zastavěná plocha a nádvoří – stavba výroba	
		596	2600	zastavěná plocha a nádvoří – obchod	
		631	9 405	zastavěná plocha a nádvoří – obchod	
		632	206	zastavěná plocha a nádvoří – obchod	
		396/6	1758	orná půda	
		396/7	4677	orná půda	
		396/8	1813	orná půda	
		396/9	134	ostatní plocha – zeleň	
		396/10	5445	ostatní plocha – ostatní komunikace	
		396/11	537	orná půda	
		396/12	344	orná půda	
		396/13	1195	orná půda	
		396/16	1504	ostatní plocha – jiná plocha	
		396/20	870	orná půda	
		396/63	117	ostatní plocha – zeleň	
		396/64	80	ostatní plocha – zeleň	
		396/65	29	ostatní plocha – zeleň	
		396/66	18	ostatní plocha – ostatní komunikace	
		405/2	902	orná půda	
		407/3	89	orná půda	
		409/3	169	orná půda	
		419/2	716	orná půda	



			prům. obj.
	2589/28	798	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/29	754	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2589/41	496	zastavěná plocha a nádvoří + stavba tech. vybavení
	2589/42	1375	ostatní plocha - jiná plocha
	2589/47	1004	zastavěná plocha a nádvoří - stavba výroba
	2808/1	391	ostatní plocha - jiná plocha
	2808/4	52	zastavěná plocha a nádvoří + stavba prům. obj.
	2808/5	62	ostatní plocha - jiná plocha
	2808/6	166	ostatní plocha - jiná plocha
Zábřeh nad Odrou	1258		92 210
	6472	1237	zastavěná plocha a nádvoří + obchod
	6660	780	zastavěná plocha a nádvoří - výroba
	728/36	141	ostatní plocha - jiná plocha
	728/37	1589	ostatní plocha - ostatní komunikace
	728/42	11	ostatní plocha - jiná plocha
	732/11	2646	ostatní plocha - jiná plocha
	732/37	878	ostatní plocha - jiná plocha
	732/85	680	ostatní plocha - ostatní komunikace
	736/43	189	ostatní plocha - ostatní komunikace
	1095/24	8	ostatní plocha - silnice
	1095/54	61	ostatní plocha - silnice
	4373	54	ostatní plocha - jiná plocha
Růžodol I.	1726		99 834
	1332/66	1610	ostatní plocha - jiná plocha
	1332/74	984	ostatní plocha - zeleň
	1332/81	1681	zastavěná plocha a nádvoří + obchod
Vinohrady	13302		108 337
	1571	344	zastavěná plocha a nádvoří
České Vrbné	487		129 163
	166/12	3255	orná půda
	166/88	2051	zastavěná plocha a nádvoří

	166/146	54	Ostatní plocha - ostatní komunikace	
Horní Heršpice	754			142 126
	1494/1	8158	zastavěná plocha a nádvoří	
	1494/7	794	zastavěná plocha a nádvoří	
	1494/9	35	ostatní plocha	
	1496/1	8827	ostatní plocha	
	1496/2	624	ostatní plocha	
	1496/4	62	ostatní plocha	
	1496/9	426	ostatní plocha	
	1496/11	77	zastavěná plocha a nádvoří	
Nedokončený DHIM	X		Nedokončené investice	223 032
Celkem Investiční majetek s hodnotou >1% aktiv				2 323 677

#### Dlouhodobé a krátkodobé půjčky:

Dlužník	Datum splatnosti	Reálná hodnota půjčky (v tis. Kč)
SLOSIKO	30.6.2033	353 791
Dům Čertovka	31.12.2026	100 000
SIKO KOUPELNY	31.12.2030	367 627
Rezidence Smotlachova	31.3.2027	144 109
JRD Luka	31.1.2029	133 916
Nespřízněná protistrana	31.10.2026	81 153
Nespřízněná protistrana	30.06.2026	74 178
Nespřízněná protistrana	30.9.2026	72 808
Nespřízněná protistrana	31.03.2027	127 150
Nespřízněná protistrana	30.06.2027	217 684
Nespřízněná protistrana	31.03.2027	86 996
Celkem		1 759 411

#### Nehmotný majetek:

Název	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Ochranné známky	830 030

Podíly v právnických osobách:

Název	IČO	Velikost podílu	Cena pořízení (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
SLOSIKO s.r.o.	368 65 770	100 %	126	415 599

Peněžní prostředky a ekvivalenty:

Název	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Termínované vklady	617 000

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

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

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

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti. V Účetním období měl Fond 6 zaměstnanců. Fond vykázal související mzdové náklady ve výši 1 754 tis. Kč.

## 11. Informace týkající se STF a swapů veškerých výnosů

Žádné takové transakce během Účetního období fond neměl.

## 12. Informace o obchodech zajišťujících financování

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

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

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

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

K datu	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (celé Kč)	6 070 452 706	5 373 398 803	5 141 286 174
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	71 100	71 100	71 100
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (celé Kč)	85 379,0817	75 575,2293	72 310,6353
Čistá aktiva Investiční části Fondu (celé Kč)	455 070 505	597 044 326	571 254 034
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	5 330	7 900	7 900
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks)	2 570	0	0



## 15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

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

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

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 17. Členové správních řídicích a dozorcích orgánů a vrcholové vedení

### Statutární orgán

Předseda představenstva	Ing. Jaroslava Valová	(od 10. 7. 2018)
Člen představenstva	Ing. Jana Valová	(od 5. 7. 2018)
Člen představenstva	Bc. Tomáš Vala	(od 5. 7. 2018)

## Popis činnosti statutárního orgánu

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

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

Statutární orgán je volen valnou hromadou Fondu.

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

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

Každý člen představenstva zastupuje Fond samostatně.

### Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady

Ing. Vítězslav Vala

(od 5. 7. 2018)

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

### Popis činnosti kontrolního orgánu

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

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

Dozorčí rada má jednoho člena voleného valnou hromadou.

Nejsou zřejmé žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly možnému střetu zájmů členů statutárních či kontrolních orgánů. Neexistují žádné pracovní či jiné smlouvy mezi členy statutárního či

kontrolního orgánu Fondu, případně jeho dceřinou společností. Členové statutárního ani kontrolního orgánu nikdy nebyli a nejsou odsouzeni za podvodné trestné činy, nebyli spojeni s žádnými konkurzními řízeními, správami a likvidacemi a nefigurovali v žádném úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

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

Angažovanost jednotlivých členů orgánů Fondu v posledních 5 letech

#### Ing. Jaroslava Valová

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

#### Ing. Jana Valová

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

#### Bc. Tomáš Vala

Společnost	Funkce	Od (-Do)
SIKO VALA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	29.9.2003

SIKO KOUPELNY a.s.	Člen statutárního orgánu	1.9.2003
SIKO KÚPEL'NE a.s.	Člen statutárního orgánu	11.12.2007
SIVAKO s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
SALTON s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
VABOLA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	2.12.2009
LUCROS SICAV a.s.	Člen statutárního orgánu	29.12.2008
Valova Holding 2 SE	Člen statutárního orgánu	24.11.2014
SALVETON a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
LUKA DEVELOPMENT a.s.	Člen statutárního orgánu	19.12.2007
Luka Residential s.r.o.	Člen statutárního orgánu	14.5.2014
Valova Family Office, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	8.12.2014
Luka Living s.r.o.	Člen statutárního orgánu	15.3.2016
Dům Čertovka s.r.o.	Člen statutárního orgánu	26.10.2016
SIKO ES s.r.o.	Člen statutárního orgánu	3.1.2018
Žižkov development a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018
Žižkov servisní s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.12.2018
Swiss Aqua Technologies CZ s.r.o.	Člen statutárního orgánu	27.3.2019
Swiss Aqua Technologies AG	Člen statutárního orgánu	20.2.2019
Dům Čertovka II s.r.o.	Člen statutárního orgánu	30.1.2020
Swiss Aqua Technologies SK s.r.o.	Člen statutárního orgánu	6.9.2023
BASE HUB s.r.o.	Člen statutárního orgánu	19.11.2024
Wizard Investments, s.r.o.	Člen statutárního orgánu	3.3.2025
Investments & Living s.r.o.	Člen statutárního orgánu	11.3.2025

### Ing. Vítězslav Vala

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

z.s.		
Dům Čertovka s.r.o.	Člen statutárního orgánu	31.10.2016
Žižkov development a.s.	Člen statutárního orgánu	22.11.2018
Žižkov servisní s.r.o.	Člen statutárního orgánu	18.12.2018
Dům Čertovka II s.r.o.	Člen statutárního orgánu	3. 3. 2020
HALITOS s.r.o.	Člen statutárního orgánu	6.12. 2009
LUCKY VITA s.r.o.	Člen statutárního orgánu	9. 6. 2021
Dům RADOST a.s.	Člen statutárního orgánu	20.4. 2018

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

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

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

## 18. Významné smlouvy

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

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

Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny.

## 19. Regulované trhy

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

## 20. Rating

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

## 21. Alternativní výkonnostní ukazatele

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

## 22. Údaje o majetkových účastech

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

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

Fond je Investiční jednotkou dle IFRS 10.

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

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

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Velikost podílu		Reálná hodnota v tis. Kč	
			2025	2024		
SLOSIKO s.r.o.		Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %	415 599
VABOLA s.r.o.		Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %	165
SIVAKO s.r.o.		Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %	157
Dům Čertovka s.r.o.		Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	37 940
Dům Čertovka II s.r.o.		Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	19 854
Rezidence Smotlachova s.r.o.		Pronájem nemovitostí	Česká republika	75 %	75 %	37 928
LCF Project 01 s.r.o.		Development	Česká republika	55 %	55 %	0
Investments & Living s.r.o. (dříve Kladno Living s.r.o.)		Development	Česká republika	100 %	100 %	10
Pod Stadiony s.r.o.		Velkoobchod a maloobchod	Česká republika	30 %	0 %	0
JRD LUKA s.r.o.		Pronájem	Česká	40 %	0 %	40

Majetková účast	Oblast působení	Země působení	Velikost podílu		Reálná hodnota v tis. Kč
			2025	2024	
		nemovistosti, bytů a nebytových prostor	republika		
Celkem					511 692

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

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

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

## Zpráva o vztazích

Fond	LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Skorkovská 1310, Praha 9 – Kyje, PSČ 198 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14923
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

### 1. Úvod

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

### 2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

#### Ovládaná osoba

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

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

#### Ovládající osoby

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

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

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

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

Žádná z výše uvedených osob nedisponovala k 31. 12. 2025 více jak 30 % hlasovacích práv. Jedná se o osoby blízké podle Občanského zákoníku a dle §78 odst. 2 písm. g) Zákona o obchodních korporacích se má za to, že tyto osoby jednají ve shodě („Ovládání ve shodě“).

#### Další osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SIKO KÚPELNE a.s.	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Ovládání ve shodě
Moderný Byt s.r.o.	35688963	Galvaniho 16b, Bratislava	SIKO KÚPELNE a.s.
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS SICAV a.s.
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
SIKO KOUPELNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SIKO ES s.r.o.	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPELNY a.s.
Swiss Aqua Technologies AG	CHE-472.587.500	Gewerbestrasse 9, Cham,	SIKO KOUPELNY a.s.
Swiss Aqua Technologies CZ	08028834	Skorkovská 1310, Praha 9	Swiss Aqua Technologies
Swiss Aqua Technologies SK	50480090	Rusínska 15113/9, Prešov	Swiss Aqua Technologies
SIKO VALA s.r.o.	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALUCSO s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valova
SALTON s.r.o.	28997387	Skorkovská 1310, Praha 9	Tomáš Vala
VALETUDA s.r.o.	29005485	Skorkovská 1310, Praha 9	Jana Valová
HALITOS s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Vítězslav Vala
Valova Family Office, s.r.o.	03626482	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
LUKA Development a.s.	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Luka Residential s.r.o.	27363198	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
Luka Living s.r.o.	04904303	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
SIVAKO s.r.o.	28996640	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
VABOLA s.r.o.	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Rezidence Smotlachova s.r.o.	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
Žižkov Development a.s.	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Žižkov servisní s.r.o.	04904303	Nám. W. Churchilla 1800/2,	Žižkov Development a.s.
Dům RADOST a.s.	07061021	Nám. W. Churchilla 1800/2,	Žižkov Development a.s.
Dům Čertovka II s.r.o.	08787468	Nám. W. Churchilla 1800/2,	LUCROS SICAV a.s.
LUCKY VITA s.r.o.	10827480	Vodičkova 710/31, Praha 1	Vítězslav Vala
Boutique Cinema Přítomnost	08295433	Nám. W. Churchilla 1800/2,	Žižkov servisní s.r.o.
ProBydlení s.r.o.	07036370	Bucharova 1281/2, Praha 5	Vítězslav Vala

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
LIVEA SANITAIRES SAS	821798337	21 place de la République, Paris,	SIKO KOUPELNÝ a.s.
BATHROOM 2 KITCHEN LIMITED		1 Lambeth Palace Road, London	LIVEA SANITAIRES SAS
Wizard Investments s.r.o.	27931650	Rybná 716/24, Praha 1	SIKO KOUPELNÝ a.s.
LCF Project 01 s.r.o.	10899677	Palackého 740/1, Praha 1	LUCROS SICAV a.s.
ProBydlení PS s.r.o.	17691460	Bucharova 1281/2, Praha 5	ProBydlení s.r.o.
Investments & Living s.r.o.	22290559	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
JRD Luka s.r.o.	06986757	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
LIVEA REAL ESTATE SAS	939308763	Chez Abc Liv 21 place de la	Tomáš Vala
ELITE BATH+KITCHEN SK s.r.o.	54 544 254	Dvořákovo nábřeží 17A,	ProBydlení s.r.o.

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

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

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

### 4. Způsob a prostředky ovládaní

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

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

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

### 6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

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

#### Smlouvy mezi ovládanými osobami a ovládající osobou:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SIKO KÚPEL'NE a.s. - Smlouva o licenci k ochranným známkám ze dne 1. 1. 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Prohlášení

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

V Praze dne 31.3.2026



---

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

# Individuální účetní závěrka za rok 2025

Individuální účetní závěrka  
za rok 2025

Účetní jednotka:

LUCROS SICAV a.s.

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

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 21. 4. 2026

## Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2025

(investiční a neinvestiční část)

### Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>5 792 852</b>	<b>5 381 964</b>
Nehmotný majetek	18	830 030	895 481
Investiční majetek	19	2 583 805	2 535 654
Majetkové účasti	20	511 692	487 085
Ostatní podíly a CP	21	138 108	59 482
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	22	1 729 217	1 404 262
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>1 410 827</b>	<b>1 312 872</b>
Krátkodobé poskytnuté půjčky	22	667 473	679 157
Daňové pohledávky	23	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	24	117 145	109 607
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	25	626 209	524 108
<b>Aktiva celkem</b>		<b>7 203 679</b>	<b>6 694 836</b>

## Vlastní kapitál a závazky (investiční a neinvestiční část)

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	26	711 000	711 000
Emisní ážio		921	921
Ostatní nedělitelné fondy		26 184	26 184
Výsledek hospodaření běžného období		697 054	232 113
Nerozdělený zisk		4 635 294	4 403 181
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>6 070 453</b>	<b>5 373 399</b>
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé půjčky a úvěry	27	402 544	485 003
Derivátové finanční nástroje - dlouhodobé	27	11 719	18 537
Dlouhodobé závazky z nájmu	30	25 597	2 236
Odložený daňový závazek	17	109 105	103 497
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>548 965</b>	<b>609 273</b>
Krátkodobé závazky			
Krátkodobé půjčky a úvěry	27	66 036	93 532
Derivátové finanční nástroje - krátkodobé	27	1 605	2 233
Daňové závazky	28	2 497	1 475
Krátkodobé závazky z nájmu	30	3 335	1 206
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	29	55 717	16 674
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>129 190</b>	<b>115 120</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím		455 071	597 044
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>7 203 679</b>	<b>6 694 836</b>
<b>Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii</b>		<b>85 379,0817</b>	<b>75 575,2311</b>

## Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2025 (investiční a neinvestiční část)

Tis. Kč	Poznámka	2025	2024
Výnosy z investičního majetku	6	544 836	204 495
Výnosy/ náklady z nehmotného majetku	7	31 448	-105 606
Výnosy z poskytnutých půjček	8	137 327	66 718
Výnosy z podílů	9	96 724	147 273
Výnosy/ náklady z přecenění obchodních pohledávek	10	18 745	-22 662
Správní náklady	11	-23 898	-16 172
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>805 182</b>	<b>274 046</b>
Osobní náklady	12	-1 754	-1 583
Ostatní provozní výnosy	13	0	33
Ostatní provozní náklady	14	-8 246	-9 484
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>795 181</b>	<b>263 012</b>
Finanční výnosy	15	13 873	29 927
Finanční náklady	16	-24 070	-28 140
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-10 197</b>	<b>1 788</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>784 984</b>	<b>264 800</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	17	-37 514	-17 910
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	17	-5 608	11 271
<b>Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění</b>		<b>44 808</b>	<b>26 048</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>697 054</b>	<b>232 113</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření:</b>			
Položky bez následné reklasifikace do výsledku hospodaření:			
Položky s následnou reklasifikací do výsledku hospodaření:			
Zajištění peněžních toků	27	7 446	-258
Ostatní úplný výsledek hospodaření		7 446	-258
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>749 308</b>	<b>257 903</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření připadající na držitele investičních akcií</b>		<b>52 254</b>	<b>25 790</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření připadající na držitele zakladatelských akcií</b>		<b>697 054</b>	<b>232 113</b>

### Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024

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

### Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2025

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	711 000	921	26 184	0	4 635 294	5 373 399
Zisk za období					697 054	697 054
Zůstatek k 31. 12. 2025	711 000	921	26 184	0	5 332 348	6 070 453

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

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

### Přehled o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za rok končící 31. 12. 2025

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2025	597 044
Zisk za období	44 808
Ostatní úplný výsledek hospodaření	7 446
Zpětný odkup investičních akcií	-194 228
Zůstatek k 31. 12. 2025	455 071

### Výkaz peněžních toků za rok končící 31. 12. 2025

tis. Kč	2025	2024
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>784 985</b>	<b>264 800</b>
Úpravy o nepeněžní operace		
Změna reálné hodnoty	62 949	118 668
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		
Neuhrazené úroky	-102 883	-51 255
<b>Provozní činnost</b>		
Změna stavu investičního majetku	-31 289	-83 401
Změna stavu majetkových účastí a ostatních podílů	-79 721	-36
Změna stavu nehmotných aktiv		
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-237 827	-334 734
Změna stavu ostatních aktiv	-7 657	-76 975
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-27 486	10 418
Změna stavu ostatních závazků	17 643	-6 018
Zaplacené daně ze zisku	-19 174	-20 733
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	<b>359 540</b>	<b>-179 267</b>
<b>Finanční činnost</b>		
Emitované splacené investiční akcie/ Zpětný odkup (zvýšení /snížení kapitálových fondů)	-194 228	0
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-63 211	-95 085
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	<b>-257 439</b>	<b>-95 085</b>
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	102 101	-274 352
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.</b>	<b>524 108</b>	<b>798 460</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.</b>	<b>626 209</b>	<b>524 108</b>

## Příloha účetní závěrky za rok 2025

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 – Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 198 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

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

## 1. Všeobecné informace

### Vznik a charakteristika Fondu

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

### Předmět podnikání investičního Fondu

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

### Obchodní firma a sídlo

LUCROS SICAV a.s.

Skorkovská 1310

198 00 Praha 9 – Kyje

Česká republika

IČO: 285 07 428

### Základní kapitál

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

### Orgány Fondu

Předseda představenstva

Ing. Jaroslava Valová

Člen představenstva

Ing. Jana Valová

Člen představenstva

Bc. Tomáš Vala

### Dozorčí rada

Člen dozorčí rady

Ing. Vítězslav Vala

### Informace o obhospodařovateli

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

### Informace o administrátorovi

Společnost

AMISTA investiční společnost, a.s.

se sídlem

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

IČO

27437558

(dále jen „Investiční společnost“)

### Informace o depozitáři

Společnost

Československá obchodní banka, a. s.

se sídlem

Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57

IČO

000 01 350

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

## 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 2025 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Účetní období Fondu je od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2024 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

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

K 1. lednu 2025 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2025.

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

### B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

V průběhu roku 2022 docházelo k pokračování trendu nárůstu úrokových sazeb stanovených Českou národní bankou až na konečných 7 % u klíčové dvoutýdenní REPO sazby. V důsledku poklesu inflačních tlaků, došlo již v závěru roku 2023 k prvnímú mírnému snížení úrokových sazeb o 25 bazických bodů. V průběhu roku 2025 došlo ještě ke dvěma snížením úrokových sazeb a 2-denní REPO sazba dosáhla 3,5 % p.a.

V roce 2024 na akciovém trhu převládala spíše pozitivní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 24 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 11 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy se nacházela v prostředí pozvolně klesající inflace a úrokových sazeb. V roce 2025 klíčové evropské i americké indexy připsaly dvouciferné výsledky.

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

### C. Vykazování podle segmentů

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

definovanými statutem Fondu. Výkonnost Fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámeček prezentace ve výkazu úplného výsledku.

#### D. Funkční měna

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

#### E. Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

#### F. Přepočtení cizí měny

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

#### G. Rozpoznání výnosů

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

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

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

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

Fond získává finanční prostředky od investorů, prostředky investuje v souladu se statutem a vyhodnocuje výkonnost svých investic na základě reálné hodnoty. Vedení Fondu dospělo k závěru,

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

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

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

(tis. Kč)		2025
	MD	DAL
Nehmotný majetek		191 934
Nerozdělený zisk	239 445	
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	17 940	
Výnosy z nehmotného majetku		65 451
<b>Celkem</b>	<b>257 385</b>	<b>257 385</b>

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

tis. Kč	k 31. 12. 2025	k 31. 12. 2024
<b>Nehmotný majetek</b>		
Reálná hodnota	830 030	895 481
Ocenění dle IAS 38 pořizovací cenou	638 096	638 096
<b>Odchylka od hodnoty</b>	<b>191 934</b>	<b>257 385</b>

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

#### I. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

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

#### J. Investice do majetkových účastí

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

#### K. Určení reálné hodnoty

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

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

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

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

1. stav a poloha aktiva a
2. případná omezení prodeje či použití aktiva.“

#### L. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých

krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

#### **N. Výnosy z dividend**

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

#### **O. Finanční nástroje a jejich oceňování**

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

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

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

##### **▪ Peníze a peněžní ekvivalenty**

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

##### **▪ Investice do majetkových účastí**

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

##### **▪ Ostatní investice – pohledávky**

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

##### **▪ Ostatní finanční závazky**

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

##### **▪ Úročené dluhové závazky**

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

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

#### ▪ **Zápočet finančních aktiv a závazků**

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

#### ▪ **Pohledávky z obchodních vztahů, zápůjčky a ostatní pohledávky**

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

### **P. Tvorba rezerv**

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k 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.

### **Q. Daň z příjmu**

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulé 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.

### **R. Odložená daň**

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

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

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

### **S. Výkaz o peněžních tocích**

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou 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.

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

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

### **Nové standardy zatím neúčinné k 31. 12. 2025 (zahrnutý jsou standardy relevantní pro Fond)**

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

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

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

## U. Zajišťovací účetnictví

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

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

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

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

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

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

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

Objem zajištění představuje část nominální zůstatkové hodnoty úvěru odpovídající a nepřevyšující celkovou nominální hodnotu zajišťovacího derivátu. K počátku zajišťovacího vztahu má Společnost načerpaný úvěr dle smlouvy č. 559/23-120 uzavřené dne 28. srpna 2023 mezi Společností a UniCredit bank Czech Republic and Slovakia, a.s., který je splatný 28. února 2030. Výše pohyblivé úrokové platby je odvozena z mezibankovní úrokové sazby EURIBOR 1-měsíční, ke které je připočtena pevná přírážka.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Významné předpoklady a odhady

##### ▪ **Reálná hodnota investičního majetku**

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

##### ▪ **Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku**

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

##### ▪ **Reálná hodnota nehmotného majetku**

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

##### ▪ **Klasifikace fondu jako investiční jednotky**

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

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

- Fond má více než jednu investici – Fond investuje na základě svého Statutu
- Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
- Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- Fond má více než jednoho investora

- Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami i investory, kteří jsou spřízněnými stranami
- Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na čistých aktivech Fondu ve formě investičních akcií
- Ke konci sledovaného období Fond měl ve stavu vydaných 5 330 ks investičních akcií, které představují podíl na čistých aktivech Fondu

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií, které jsou konkrétně popsány dále v části 5., řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován zejména prodejem nemovitostí v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

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

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

#### 4. Změna účetních standardů

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky novelizace IFRS jejichž účinnost je od 1. 1. 2025. Tyto novelizace IFRS neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2024.

#### 5. Výstupní strategie

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

Majetková účast	Výstupní strategie
SLOSIKO s.r.o.	V závislosti na tržní situaci a ekonomickém vyhodnocení bude společnost dále zhodnocována skrze kombinaci inkasovaného nájemného a růstu reálné hodnoty nemovitostních aktiv nebo dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
VABOLA s.r.o.	Neaktivní, prázdné SPV čekající na vhodnou investiční příležitost. Po realizaci investiční příležitosti dojde k prodeji společnosti či čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
SIVAKO s.r.o.	Neaktivní, prázdné SPV čekající na vhodnou investiční příležitost. Po realizaci investiční příležitosti dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
Dům Čertovka s.r.o.	V závislosti na tržní situaci a ekonomickém vyhodnocení bude společnost dále zhodnocována skrze kombinaci inkasovaného nájemného a růstu reálné hodnoty

Majetková účast	Výstupní strategie
	nemovitostních aktiv nebo dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
Dům Čertovka II. s.r.o.	V závislosti na tržní situaci a ekonomickém vyhodnocení bude společnost dále zhodnocována skrze kombinaci inkasovaného nájemného a růstu reálné hodnoty nemovitostních aktiv nebo dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Po realizaci podkladového realitního projektu dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
JRD Luka s.r.o.	Po realizaci podkladového realitního projektu dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
LCF Project 01 s.r.o.	Po realizaci podkladového realitního projektu dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.
Investments & Living s.r.o. (dříve Kladno Living s.r.o.)	Po realizaci podkladového realitního projektu dojde k prodeji společnosti či prodeji čistých aktiv a následné likvidaci společnosti.

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

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

V souvislosti s vývojem realitního trhu vykazuje převážná většina nemovitostí držených v majetku fondu vyšší tržní hodnotu než pořizovací. Obchodním záměrem fondu je tyto nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi či realizovat developerské projekty a generovat výnosy z nájmu. Držený nemovitý majetek má z velké části povahu obchodních jednotek, které jsou vhodné k provozování retailového businessu s širokým záběrem využití.

Jejich využitelnost není úzce propojena jen na podnikání stávajících nájemců, takže v případě ukončení aktuálního nájemního vztahu se nepředpokládá rizikový dopad v podobě významného výpadku výnosů z nájmu nemovitostí.

V konkrétních, lukrativních situacích Fond zvažuje prodej výnosových investic zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investuje do v budoucnu pořizovaného investičního majetku. V současné době se k takovému prodeji přistupuje jen v případě konkrétní nabídky vyvolané zájemcem. V případě potřeby vyvolané aktuální situací fondu lze přistoupit k prodeji nemovitostí prostřednictvím specializovaných prodejců nemovitostí nebo na volném trhu.

## 6. Výnosy z investičního majetku

tis. Kč	2025	2024
Nájemné	179 830	176 568
Změna reálné hodnoty investičního majetku	-11 942	23 573
Zisk / (ztráta) z prodeje investičního majetku	376 948	4 353
<b>Celkem</b>	<b>544 836</b>	<b>204 495</b>

Největší položkou výnosů z investičního majetku je zisk z prodeje pozemků zapsaných v LV č. 1998 (Jesenice), dále pak výnosy z nájmu nemovitostí. Fond pronajímá nemovitosti v ČR, které jsou využívány jako komerční objekty.

## 7. Výnosy/Náklady z nehmotného majetku

tis. Kč	2025	2024
Licenční poplatky	96 899	88 362
Změna reálné hodnoty nehmotného majetku	-65 451	-193 968
<b>Celkem</b>	<b>-31 448</b>	<b>-105 606</b>

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

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

## 8. Výnosy z poskytnutých půjček

tis. Kč	2025	2024
Úrokový výnos z poskytnutých půjček	164 652	146 524
Změna reálné hodnoty poskytnutých půjček	-27 325	-79 806
<b>Celkem</b>	<b>137 327</b>	<b>66 718</b>

## 9. Výnosy z podílů

tis. Kč	2025	2024
Změna reálné hodnoty podílů v majetk. účastech	96 887	143 122
Změna reálné hodnoty ostatních podílů	-1 087	-4 094
Zisk z prodeje CP a podílů	924	3 193
Výnosy z dividend a podílů na zisku	0	5 052
<b>Celkem</b>	<b>96 724</b>	<b>147 273</b>

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

Výnos z držby cenných papírů (CP) a podílů byl v roce 2025 generován především zvýšením reálné hodnoty majetkových účastí – zj. společnosti SLOSIKO (68 846 tis. Kč).

## 10. Výnosy/náklady z přecenění obchodních pohledávek

tis. Kč	2025	2024
Přecenění obchodních pohledávek	19 025	-22 662
Odpis pohledávek	-280	0
<b>Celkem</b>	<b>18 745</b>	<b>-22 662</b>

V roce 2025 je snížení reálné hodnoty obchodních pohledávek spojené zejména se strukturou pohledávek po splatnosti ke spřízněné osobě (z nájmu).

## 11. Správní náklady

tis. Kč	2025	2024
Nájemné	131	614
Poradenské služby	23 270	14 821
Opravy a údržba	203	596
Ostatní náklady (správa nemovitosti)	294	141
<b>Celkem</b>	<b>23 898</b>	<b>16 172</b>

### Poradenské služby

tis. Kč	2025	2024
Náklady na znalecké posudky	613	393
Daňové poradenství	234	161
Audit	610	265
Právní a notářské služby	5 288	992
Poplatek depozitáři	420	420
Poplatek na odborného poradce	7 412	5 812
Poplatek za administraci	1 128	978
Ostatní	7 565	5 800
<b>Celkem</b>	<b>23 270</b>	<b>14 821</b>

## 12. Osobní náklady

tis. Kč	2025	2024
Mzdové náklady	1 335	1 207
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	420	376
<b>Celkem</b>	<b>1 754</b>	<b>1 583</b>

K 31. 12. 2025 měla společnost 6 zaměstnanců (2024: 5 zaměstnanců) z toho žádný (2024: 0) vedoucí pracovník.

### 13. Ostatní provozní výnosy

V roce 2024 a 2025 neeviduje Fond významné ostatní provozní výnosy.

### 14. Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2025	2024
Daně a poplatky	6 556	7 123
Ostatní provozní náklady	1 690	2 361
<b>Celkem</b>	<b>8 246</b>	<b>9 484</b>

### 15. Finanční výnosy

tis. Kč	2025	2024
Úroky z bankovních vkladů	11 121	28 292
Výnosy z ručitelských poplatků	1 053	1 053
Výnosy z ostatních operací	1 699	582
<b>Celkem</b>	<b>13 873</b>	<b>29 927</b>

### 16. Finanční náklady

tis. Kč	2025	2024
Nákladové úroky	22 119	26 167
Čisté kurzové ztráty	1 910	1 916
Ostatní finanční náklady	41	57
<b>Celkem</b>	<b>24 070</b>	<b>28 140</b>

Nákladové úroky zahrnují úroky hrazené v souvislosti s poskytnutým bankovním úvěrem a dále nájemními smlouvami dle IFRS 16 ve výši 768 tis. Kč (2024: 161 tis. Kč).

### 17. Daň z příjmu

Výše nákladů na splatnou daň z příjmu z běžné činnosti zahrnuje zejména dohad na daňovou povinnost roku 2025 ve výši 37 514 tis. Kč, za rok 2024 (17 910 tis. Kč). Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní

tis. Kč	2025	2024
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	37 514	17 910
Daň z příjmu z běžné činnosti – odložená	5 608	-11 271
<b>Celkem</b>	<b>43 122</b>	<b>6 639</b>

### Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně

Pohyby vedoucí k odložené dani tis. Kč	Stav k 1. 1.	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 31. 12.
<b>Rok 2024</b>			
Přecenění majetku a závazků	-92 883	1 573	-91 310
Nehmotný majetek - přecenění	-21 885	9 698	-12 187
Ostatní dočasné rozdíly			
<b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>-114 768</b>	<b>11 271</b>	<b>-103 497</b>
<b>Rok 2025</b>			
Přecenění majetku a závazků	-91 310	+23 707	-67 603
Nehmotný majetek - přecenění	-12 187	-29 314	-41 501
Ostatní dočasné rozdíly			
<b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>-103 497</b>	<b>-5 608</b>	<b>-109 105</b>

### Splatná daň z příjmu

tis. Kč	2025	2024
Zisk před zdaněním dle IFRS	784 984	264 800
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-11 389	130 204
Zisk před zdaněním dle CAS	773 595	395 004
Položky snižující a zvyšující základ daně	23 595	35 648
Daňový základ	750 000	359 356
Daň vypočtena při použití platné sazby	37 500	17 968
Zúčtování dohadu DP minulých období	14	-58
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	37 500	17 968
Daň z příjmů	37 514	17 910
Odložená daň	5 608	-11 271
Efektivní sazba daně vč. odl. daně (vůči zisku před zdaněním dle IFRS)	5.5%	2.5%

## 18. Nehmotný majetek

tis. Kč	2025	2024
Stav k 1. 1.	895 481	1 089 449
Změna reálné hodnoty nehmotného majetku	-65 451	-193 968
Stav k 31. 12.	830 030	895 481

V nehmotném majetku Fondu jsou vykázány ochranné známky.

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

## 19. Investiční majetek

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

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

tis. Kč	2025		
	Vlastní aktiva	Aktiva z práva užívání	Celkem
Stav k 1. 1.	2 532 313	3 341	2 535 654
Přirůstky	304 154	28 803	332 957
Úbytky	-272 865	0	-272 865
Dopad změn reálné hodnoty	-8 341	-3 600	-11 941
Stav k 31. 12.	2 555 261	28 544	2 583 805

Nemovitosti k 31. 12. 2025 jsou rozděleny v následující tabulce.

Umístění	Reálná hodnota v tis. Kč	Požizovací hodnota
Zličín	151 764	104 531
Čimelice	672 074	397 865
Dolní Nerestce	19 582	1 976
Humpolec	22 166	3 596
Opatovice	84 383	58 734
Brno	103 094	33 058
Černý Most	508 551	196 483
Samostatné pozemky Černý Most	112 203	26 554
Trutnov	24 096	6 152
Litomyšl	16 649	10 692
Ostrava	92 210	37 914
Liberec	99 834	64 064

Umístění	Reálná hodnota v tis. Kč	Pořizovací hodnota
Teplice	38 331	23 812
Ústí nad Labem	13 639	38 109
Karlovy Vary	22 913	49 187
Karlin	45 591	34 526
Chomutov	13 945	24 823
Francouzská	108 337	81 717
České Budějovice	129 163	118 289
Horní Heršpice	142 126	136 100
FVE Čimelice	39 315	28 593
Tábor II (IFRS16)	26 383	28 804
Kralice II (IFRS16)	2 161	3 601
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek, vč. záloh	95 295	179 588
<b>Investiční majetek celkem</b>	<b>2 583 805</b>	<b>1 688 769</b>

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí k 31.12. 2025 celkově 1 863 130 tis. Kč. K 31. 12. 2024 byla evidována zástava na investiční majetek v hodnotě 1 765 925 tis. Kč.

## 20. Majetkové účasti

	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK				Investice (v tis. Kč)	
			2025	2024	2024	Změny	Změna reálné hodnoty	2025
SLOSIKO s.r.o.	Obchodování a pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %	346 752		68 847	415 599
ABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90 %	90 %	165		0	165
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90 %	90 %	157		0	157
Dům Čertovka II. s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	2 215		17 639	19 854
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75 %	75 %	34 712		3 216	37 928
Dům Čertovka	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	30 755		7 185	37 940
Prima Energy s.r.o.	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových	Česká republika	-	31,8 %	72 319	-32	-72 287	0

	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK				Investice (v tis. Kč)	
			2025	2024	2024	Změny	Změna reálné hodnoty	2025
prostor								
LCF Project 1 s.r.o.	Pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor	Česká republika	55 %	55 %	0		0	0
Investments & Living s.r.o. (dříve Kladno Living s.r.o.)	Development	Česká republika	100 %	100 %	10		0	10
JRD Luka s.r.o.	Pronájem nemovitosti	Česká republika	40%	0%	40	40	0	40
Pod Stadiony s.r.o.	Development	Česká republika	30 %	0 %	0	0	0	0
<b>Celkem</b>					<b>487 085</b>	<b>8</b>	<b>24 599</b>	<b>511 692</b>

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

## 21. Ostatní podily a CP

Společnost	Oblast působení	Země působení	Typ vlastnictví	Investice			
				2025	Změny	Změna reálné hodnoty	2025
EP R2V s.r.o.		Česká republika	Investiční certifikát	6 196	0	-42	6 154
ENERN Investments, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Investiční akcie	28 481	-287	-500	27 694
Upvest Feeder Zirkon, a.s.		Česká republika	Investiční akcie	14 605	0	-545	14 060
Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY II. a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Investiční akcie	10 200	0	0	10 200
ONTARIO PODFOND	Investiční fond	Česká republika	Investiční akcie	0	80 000	0	80 000
<b>Celkem</b>				<b>59 482</b>	<b>79 713</b>	<b>-1 087</b>	<b>138 108</b>

## 22. Poskytnuté půjčky

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<b>Poskytnuté půjčky</b>		
<i>Dle spřízněnosti</i>		
Spřízněným stranám	1 257 791	1 258 877
Ostatním subjektům	1 138 899	824 542
<b>Celkem</b>	<b>2 396 690</b>	<b>2 083 419</b>
<i>Dle časového hlediska</i>		
Dlouhodobé	1 729 217	1 404 262
Krátkodobé	667 473	679 157
<b>Celkem</b>	<b>2 396 690</b>	<b>2 083 419</b>

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Všechny efektivní úrokové míry se pohybují u krátkodobých půjček v rozmezí mezi 0 % - 15 % (rok 2024: 6 % - 15,5 %), u dlouhodobých půjček se splatnosti pohybují mezi roky 2027–2033 (rok 2024: mezi roky 2026–2033) a úročeny jsou v rozmezí od 0 % do 14% (rok 2024: 0 % - 11 %). 85 % hodnoty půjček (v roce 2024: 75 %) je poskytnuto v Kč, zbylá část v EUR.

## 23. Daňové pohledávky

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

## 24. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z obchodních vztahů – Kč	375	485
Pohledávky - různí dlužníci	1 563	1 803
Pohledávky z obch. styku - spřízněné osoby	133 781	130 669
Změna reálné hodnoty z pohledávek z obch. vztahů	-25 101	-24 868
Náklady příštích období	93	94
Zaplacené zálohy	1 066	824
Dohadné účty a ostatní aktiva	0	296
Příjmy příštích období	5 368	304
<b>Celkem</b>	<b>117 145</b>	<b>109 607</b>
Krátkodobé	117 145	109 607

Dlouhodobé	0	0
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>117 145</b>	<b>109 607</b>

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

## 25. Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty u bank	9 201	14 106
Termínované vklady	617 000	510 000
Pokladní hotovost	8	2
<b>Celkem</b>	<b>626 209</b>	<b>524 108</b>

V roce 2025 a 2024 Fond své volné peněžní prostředky ukládal na termínované vklady se splatností 1 týden až 1 měsíc.

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

K 31. 12. 2025 tvoří upsaný základní kapitál 71 100 ks (31. 12. 2024: 71 100 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

### Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	71 100	711 000 000	921 000
Splacené	71 100	711 000 000	921 000
<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 85.379,0817 Kč.

### Fondový kapitál/čistá aktiva

v Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	71 100	71 100
Fondový kapitál neinvestiční části (celé Kč)	6 070 452 706	5 373 398 807
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (celé Kč)	85 379,0817	75 575,2293
Počet vydaných investičních akcií (ks)	5 330	7 900
Čistá aktiva investiční části (celé Kč)	455 070 505	597 044 326
Čistá aktiva na investiční akcii (celé Kč)	85 379,0817	75 575,2311

## 27. Půjčky, úvěry a derivátové finanční nástroje

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Bankovní úvěr ČSOB	45 000	85 518
Bankovní úvěr UCB	423 580	493 017
<b>Celkem</b>	<b>468 580</b>	<b>578 535</b>
Dlouhodobé	402 544	485 003
Krátkodobé	66 036	93 532
<b>Celkem</b>	<b>468 580</b>	<b>578 535</b>

### K 31. 12. 2025 jsou podmínky pro úročené závazky následující

Půjčka	Reálná hodnota	Rok splatnosti	Úroková míra
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	45 000	2028	1M PRIBOR + 0.9% p.a
Dlouhodobý bankovní úvěr EUR - UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., účelový úvěr	423 580	2030	1M EURIBOR + 0,95 % p.a.

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

Reálná hodnota úrokového swapu je vykazována v položce Derivátové finanční nástroje (dlouhodobé, krátkodobé) a jejich přecenění v Ostatním úplném výsledku hospodaření. K 31. 12. 2025 činí reálná hodnota úrokových swapů -13 324 tis. Kč (rok 2024 -20 771 tis. Kč).

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

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

## 28. Daňové závazky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
DPH	2 478	919
Ostatní daně a poplatky	19	17
DPPO	0	539
<b>Celkem</b>	<b>2 497</b>	<b>1 475</b>

## 29. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky z obchodních vztahů	32 082	11 574
Závazky vůči zaměstnancům	97	83
Zúčtování se SP a ZP	55	46
Přijaté zálohy	326	192
Dohadné účty pasivní	21 870	4 452
Závazky ovládaná osoba	154	14
Výnosy příštích období	1 133	313
<b>Celkem</b>	<b>55 717</b>	<b>16 674</b>
Krátkodobé	55 717	16 674
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>55 717</b>	<b>16 674</b>

## 30. Závazky z nájmu

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobé	25 597	2 236
Krátkodobé	3 335	1 206
<b>Závazky z nájmu</b>	<b>28 932</b>	<b>3 442</b>

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

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

V roce 2025 došlo k vykázání závazku z nájmu dle IFRS 16.

tis. Kč	1. 1. 2025	Modifikace smluv a nové smlouvy 2025	Splátka jistiny 2025	31. 12. 2025
Nemovitost Tábor I+II	503	28 803	-2 610	26 696
Nemovitost Kralice II	2 939	0	-703	2 236
Závazky z nájmu	3 442	28 803	-3 313	28 932

### 31. Transakce se spřízněnými osobami

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

tis. Kč	31. 12. 2024		2024	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
SIKO KOUPELNY a.s.	380 501	20	242 797	620
SIKO KÚPELNE a.s.	458	0	12 512	0
SLOSIKO s.r.o.	400 805	0	17 121	0
Dům Čertovka s.r.o.	105 100	0	0	0
Dům Čertovka II. s.r.o.	52 500	0	0	0
Luka Living s.r.o.	36	0	1 800	0
Rezidence Smotlachova s.r.o.	125 600	0	5 554	0
Prima Energy s.r.o.	170 458	0	10 985	0
Dům Radost a.s.	88	0	1 053	0
LCF Project 01 s.r.o.	70 801	0	14 437	0
Pod Stadiony, s.r.o.	60 592	0	592	0
<b>Celkem</b>	<b>1 239 155</b>	<b>20</b>	<b>306 851</b>	<b>620</b>
	31. 12. 2025		2025	
tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
SIKO KOUPELNY a.s.	501 096	155	254 862	600
SIKO KÚPELNE a.s.	0	0	12 743	0
SLOSIKO s.r.o.	386 400	0	16 211	0
Dům Čertovka s.r.o.	100 000	0	0	0
Dům Čertovka II. s.r.o.	50 000	0	0	0
Luka Living s.r.o.	225	0	1 832	0
Rezidence Smotlachova s.r.o.	146 038	0	8 093	0
Prima Energy s.r.o.	0	0	785	0
Dům Radost a.s.	88	0	1 053	0
LCF Project 01 s.r.o.	182 045	0	8 521	0

Pod Stadiony, s.r.o.	66 937	0	6 345	0
JRD Luka s.r.o.	136 067	0	7 349	0
<b>Celkem</b>	<b>1 568 896</b>	<b>155</b>	<b>317 794</b>	<b>600</b>

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

## 32. Finanční nástroje – řízení rizik

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

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

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

### Tržní riziko

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

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

### Riziko koncentrace

#### Analýza investičních aktiv podle struktury

Podíl na celkové hodnotě aktiv	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Nehmotný majetek	11,52%	13,38 %
Investiční majetek	35,87%	37,87 %
Majetkové účasti	7,10%	7,28 %
Ostatní podíly	1,92%	0,89 %
Poskytnuté zápůjčky	33,27%	31,12 %

<b>Celkem investiční aktiva</b>	<b>89,68%</b>	<b>90,53 %</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, mají fixní úrokovou míru, nebo mají úrokovou sazbu zcela zajištěnou finančním derivátem (úrokovým swapem), nejsou součástí níže uvedené tabulky.

### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

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

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>k 31. 12. 2025</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	626 209	0	0	0	626 209
Poskytnuté půjčky	134 442	533 031	1 375 426	353 791	2 396 690
<b>Celkem</b>	<b>760 651</b>	<b>533 031</b>	<b>1 375 426</b>	<b>353 791</b>	<b>3 022 899</b>
Úvěry a půjčky	-16 509	-49 527	-402 544	0	-468 580
Závazky z nájmu	-825	-2510	-12 706	-12 891	-28 932

<b>Celkem</b>	<b>-17 334</b>	<b>-52 037</b>	<b>-415 250</b>	<b>-12 891</b>	<b>-497 512</b>
Gap	743 317	480 994	960 176	340 900	2 525 387
Kumulativní gap	743 317	1 224 311	2 184 487	2 525 387	-

## Měnové riziko

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

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží některá aktiva a závazky v cizí měně (EUR).

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

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

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>k 31. 12. 2025</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 587	0	0	0	1 587
Poskytnuté půjčky	0	0	353 791	0	353 791
Majetkové účasti	0	0	0	415 599	415 499
<b>Celkem</b>	<b>1 587</b>	<b>0</b>	<b>353 791</b>	<b>415 599</b>	<b>770 977</b>
Bankovní úvěr – dlouhodobý (UCB)	-12 759	-38 277	-372 544	0	-423 580
<b>Celkem</b>	<b>-12 759</b>	<b>-38 277</b>	<b>-372 544</b>	<b>0</b>	<b>-423 580</b>

Gap	-11 172	-38 277	-18 753	415 599	347 397
Kumulativní gap	-11 172	-49 449	-68 202	347 397	347 397

## 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:

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

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

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

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

## Analýza úvěrového rizika

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

Rating k 31. 12. 2025	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	830 030	830 030
Investiční majetek	2 583 805	2 583 805

Majetkové účasti	511 692	511 692
Ostatní podíly	138 108	138 108
Poskytnuté půjčky	2 396 690	2 396 690
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	117 145	117 145
Peníze a peněžní ekvivalenty	626 209	626 209
<b>Celkem</b>	<b>7 203 679</b>	<b>7 203 679</b>

K 31. 12. 2025 je část investičního majetku zastavena ve prospěch ČSOB, a.s., která poskytla účelový úvěr a část majetku ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic a Slovakia, a.s., která poskytla účelový úvěr. Další zástavy ve prospěch banky (ČSOB, a.s.) souvisí s poskytnutým úvěrem spřízněné osobě Dům RADOST a.s. na financování developerského projektu.

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

tis. Kč	31. 12. 2025	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Nemovitosti v katastrálním území Černý Most (Kyje)	620 754	8,62%
Nemovitosti v katastrálním území Čimelice	672 074	9,33%
Pozemky v katastrálním území Ústí nad Labem	13 639	0,19%
Pozemky v katastrálním území Teplice	38 331	0,53%
Pozemky v katastrálním území Karlín	45 591	0,63%
Pozemky v katastrálním území Otvice	13 945	0,19%

Nemovitosti v katastrálním území České Vrbné (České Budějovice)	129 163	1,79%
Nemovitosti v katastrálním území Třebonice (Zličín)	151 764	2,11%
Nemovitosti v katastrálním území Zábřeh nad Odrou (Ostrava)	92 210	1,28%
<b>Celkem</b>	<b>1 777 471</b>	<b>24,67%</b>

## Riziko likvidity

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

## Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifík.	Celkem
k 31. 12. 2024						
Nehmotný majetek					895 481	895 481
Investiční majetek	-	-	-	-	2 535 654	2 535 654
Majetkové účasti	-	-	-	-	487 085	487 085
Ostatní podíly a CP					59 482	59 482
Poskytnuté půjčky	148 877	530 280	832 999	571 263	-	2 083 419
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	109 607	-	-	-	-	109 607
Daňové pohledávky	0	-	-	-	-	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	524 108	-	-	-	-	524 108
<b>Celkem</b>	<b>782 592</b>	<b>530 280</b>	<b>832 999</b>	<b>571 263</b>	<b>3 977 702</b>	<b>6 694 836</b>
Úvěry a půjčky	-23 383	-70 148	-257 057	-227 946	-	-578 535
Derivátové finanční nástroje	0	-2 233	-10 381	-8 156	-	-20 770
Obchodní a ostatní závazky	-16 674				-	-16 674
Závazky z nájmu	-677	-529	-2 236	-		-3 442
Odložený daňový závazek	-	-	-	-103 497	-	-103 497
Daňové závazky	-1 475	-	-	-	-	-1 475
Vlastní kapitál					-5 373 399	-5 373 399
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	-597 044	-597 044
<b>Celkem</b>	<b>-42 209</b>	<b>-72 910</b>	<b>-269 674</b>	<b>-339 599</b>	<b>-5 970 443</b>	<b>-6 694 836</b>
Gap	740 383	457 370	563 325	231 664	-1 992 741	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Kumulativní gap	740 383	1 197 752	1 761 078	1 992 741	-	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
k 31. 12. 2025						
Nehmotný majetek					830 030	830 030
Investiční majetek	-	-	-	-	2 583 805	2 583 805
Majetkové účasti	-	-	-	-	511 692	511 692
Ostatní podíly a CP					138 108	138 108
Poskytnuté půjčky	134 442	533 031	1 375 426	353 791	-	2 396 690
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	117 145	-	-	-	-	117 145
Daňové pohledávky	0	-	-	-	-	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	626 209	-	-	-	-	626 209
<b>Celkem</b>	<b>877 796</b>	<b>533 031</b>	<b>1 375 426</b>	<b>353 791</b>	<b>4 063 635</b>	<b>7 203 679</b>
Úvěry a půjčky	-16 509	-49 527	-402 544	-	-	-468 580
Derivátové finanční nástroje	0	-1605	-11 719	-	-	-13 324
Obchodní a ostatní závazky	-55 717				-	-55 717
Závazky z nájmu	-825	-2 510	-12 706	-12 891		-28 932
Odložený daňový závazek	-	-	-	-109 105	-	-109 105
Daňové závazky	-2 497	-	-	-	-	-2 497
Vlastní kapitál					-6 070 453	-6 070 453
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	-455 071	-455 071
<b>Celkem</b>	<b>-75 548</b>	<b>-53 642</b>	<b>-426 969</b>	<b>-121 996</b>	<b>-6 525 524</b>	<b>-7 203 679</b>
Gap	802 248	479 389	948 457	231 795	-2 461 889	-
Kumulativní gap	802 143	1 281 532	2 230 086	2 461 784	-	-

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

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

### 33. Klasifikace finančních nástrojů

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí Fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikací IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření. Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7. Fond vykazuje všechna finanční aktiva a finanční závazky v kategorii FVTPL (reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty) jelikož v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí Fond na bázi reálné hodnoty. Vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek, ostatních aktiv, závazků a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu. Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2024					
Nehmotný majetek	0	0	895 481	0	<b>895 481</b>
Investiční majetek	0	0	2 535 654	0	<b>2 535 654</b>
Majetkové účasti	0	0	487 085	0	<b>487 085</b>
Ostatní podíly	0	0	59 482	0	<b>59 482</b>
Poskytnuté půjčky	0	0	2 083 419	0	<b>2 083 419</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	109 607	0	<b>109 607</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0	524 108	0	<b>524 108</b>
Derivátové finanční nástroje	0	20 770	0	0	<b>20 770</b>
Půjčky a úvěry přijaté		578 535	0	0	<b>578 535</b>
Závazky z nájmu	0	3 442	0	0	<b>3 442</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	597 044	0	0	<b>597 044</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	16 674	0	0	<b>16 674</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1 216 465</b>	<b>6 694 836</b>	<b>0</b>	

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2025					
Nehmotný majetek	0	0	830 030	0	830 030
Investiční majetek	0	0	2 583 805	0	2 583 805
Majetkové účasti	0	0	511 692	0	511 692
Ostatní podíly	0	0	138 108	0	138 108
Poskytnuté půjčky	0	0	2 396 690	0	2 396 690
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0	117 145	0	117 145
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0	626 209	0	626 209
Derivátové finanční nástroje	0	13 324	0	0	13 324
Půjčky a úvěry přijaté		468 580	0	0	468 580
Závazky z nájmu	0	28 932	0	0	28 932
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	455 071	0	0	455 071
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	55 717	0	0	55 717
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1 021 624</b>	<b>7 203 679</b>	<b>0</b>	

### 34. Reálná hodnota aktiv a závazků

#### Oceňovací metody

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

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

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu

- majetkové metody ocenění podniků (substanční metoda)
- měnové konverze

### Hierarchie reálné hodnoty

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

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

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

### Procesy a kontroly

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

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

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

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

- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

### Hierarchie reálné hodnoty

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>k 31. 12. 2025</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Nehmotný majetek	0	0	830 030	830 030
Investiční majetek	0	0	2 583 805	2 583 805
Majetkové účasti	0	0	511 692	511 692
Ostatní podíly	0	0	138 108	138 108
Poskytnuté půjčky	0	0	2 396 690	2 396 690
Obchodní pohledávky	0	0	117 145	117 145
Půjčky a úvěry	0	0	468 580	468 580
Derivátové finanční nástroje	0	0	13 324	13 324
Závazky z nájmu	0	0	28 932	28 932
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 088 306</b>	<b>7 088 306</b>

### Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2025 k žádným převodům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

### Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Nehmotný majetek	<p><i>Metoda licenční analogie – na základě odhadovaných tržeb a licenčního poplatku byly odhadnuty příjmy v jednotlivých letech (na přesně specifikované časové období). Očekávané peněžní toky byly následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika. Hodnota souboru ochranných známek je stanovena součtem diskontovaných cash flow za jednotlivé roky.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Diskontní míra</b></li> <li>▪ <b>Příjmy z licenčních poplatků</b></li> </ul>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Diskontní míra bude nižší</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Příjmy z licenčních poplatků budou vyšší</b></li> </ul> </li> </ul>
Investiční majetek	<p><i>Metoda porovnávací – aplikována byla multikriteriální metoda přímého porovnání. Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena porovnáním přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou. Tato metoda byla použita pro ocenění budov/staveb a pozemků.</i></p> <p><i>Výnosové ocenění (DCF) představuje hodnotu na základě současné hodnoty peněžních toků generovaných investičním majetkem. Ocenění investičního majetku zahrnuje očekávaný růst nájmu, míru obsazenosti, výpadky z nájmu a úlevy z nájmného či jiné pobídky. Očekávané peněžní toky jsou následně diskontovány na současnou hodnotu diskontní mírou upravenou o relevantní rizika.</i></p>	<p>Hodnota nemovitosti je přímo ovlivněna změnami v ceně pozemků za m<sup>2</sup>, přičemž ceny nemovitosti se odvíjí dle situace na realitním trhu a trhu souvisejících služeb.</p> <p>Hodnota plynoucí z výnosového ocenění je přímo ovlivněna výší nájmného, diskontní mírou anebo také tempo růstu předmětného aktiva.</p>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cena za m<sup>2</sup> bude obecně vyšší</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Nájemné bude vyšší</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Očekávaný růst nájmného bude vyšší</b></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Období výpadku z nájmu a úlevy z nájmného budou kratší</b></li> <li>▪ <b>Míra obsazenosti bude vyšší</b></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Diskontní míra bude nižší</b></li> <li>▪ <b>Tempo růstu bude vyšší</b></li> </ul>

Typ aktiva / závazku	Metoda ocenění	Významné nepozorovatelné vstupy	Vliv nepozorovatelných vstupů na reálnou hodnotu aktiva/závazku
Majetkové účasti	<p><i>Výnosové ocenění na základě současné hodnoty peněžních toků (DCF) generovaných podniky, ve kterých drží společnost podíly. Ocenění bere v úvahu finanční plány daných podniků zejména plánované tržby, náklady, zisk (EBITDA/EBIT), CAPEX a investice do pracovního kapitálu. Volné peněžní toky jsou diskontovány diskontní mírou na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu a terminální hodnota je stanovena na základě stanoveného terminálního růstu.</i></p> <p><i>Ocenění na základě tržního porovnání je stanoveno na základě tržních násobků dle obchodovaných společností. V případě, že je to relevantní jsou tyto násobky upravené o omezenou likviditu a velikost podniků (dle výše tržeb či EBITDA).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plánované peněžní toky</li> <li>▪ Plánované investice do dlouhodobého majetku (CAPEX) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plánovaná výše investic do pracovního kapitálu</li> </ul> </li> <li>▪ Diskontní míra</li> <li>▪ Terminální růst</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Upravené tržní násobky</li> </ul>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plánované peněžní toky budou vyšší</li> <li>▪ Diskontní míra bude nižší</li> <li>▪ Míra terminálního růstu bude vyšší</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Upravené tržní násobky budou vyšší</li> </ul>
Ostatní podíly a CP	Podíl na NAV společnosti (substanční metoda)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hodnota investičního portfolia oceňované společnosti</li> </ul>	<p>Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Čistá hodnota aktiv na akcii/podílový list bude vyšší</li> </ul>
Poskytnuté půjčky	Reálná hodnota je stanovena na základě diskontovaných plateb tržní úrokovou mírou stanovenou dle kreditního ratingu a bonity dlužníka.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kreditní rating společnosti a z něho vyplývající úroková míra</li> </ul>	Odhadovaná reálná hodnota by byla vyšší v případě lepšího kreditního ratingu společnosti.
Přijaté půjčky	Reálná hodnota je stanovena na základě diskontovaných plateb tržní úrokovou mírou se zohledněním rizika neplnění	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riziko neplnění (nemusí být omezeno na vlastní úvěrové riziko účetní jednotky)</li> </ul>	Odhadovaná reálná hodnota by byla nižší v případě vyššího rizika neplnění

### 35. Následné události

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

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Praze dne 21. 4. 2026



---

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

## Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části Fondu

### 1. Finanční výkazy neinvestiční části Fondu

#### Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2025

##### Aktiva

tis. Kč	2025	2024
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	6 070 443	5 373 389
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
<b>Aktiva celkem</b>	<b>6 070 453</b>	<b>5 373 399</b>

\*) Pohledávka vůči investiční části fondu, která je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry (rok 2024: 5 373 399 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 2024 a 2025 10 tis. Kč.

##### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	2025	2024
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	5 332 348	4 403 181
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>6 070 453</b>	<b>5 373 399</b>

Pokud by byla vnitropodniková půjčka investiční části (viz. Komentář k Aktivům neinvestiční části), vykázána v pasivech (minusem-značící pohledávku, tzn. na stejném řádku jako v investiční části, kde je tato půjčka závazkem), činily by celková Pasiva neinvestiční části k 31. 12. 2025 10 tis. Kč (6 070 453 tis. Kč Vlastní kapitál – 6 070 443 tis. Kč dlouhodobé půjčky a úvěry).

#### Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2025

tis. Kč	2025	2024
Správní náklady	0	0
Čistý provozní výsledek hospodaření	0	0
Osobní náklady	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
Provozní výsledek hospodaření	0	0
Finanční výnosy	697 054	232 113

<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>697 054</b>	<b>232 113</b>
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	697 054	232 113
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	697 054	232 113
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>697 054</b>	<b>232 113</b>

## 2. Finanční výkazy investiční části Fondu

### Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2025

#### Aktiva

tis. Kč	2025	2024
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>5 792 852</b>	<b>5 381 964</b>
Nehmotný majetek	830 030	895 481
Investiční majetek	2 583 805	2 535 654
Majetkové účasti	511 692	487 085
Ostatní podíly	138 108	59 482
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 729 217	1 404 262
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>1 410 817</b>	<b>1 312 872</b>
Krátkodobé poskytnuté půjčky	667 473	679 157
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	117 145	109 607
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	626 199	524 098
<b>Aktiva celkem</b>	<b>7 203 669</b>	<b>6 694 826</b>

#### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	2025	2024
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	6 472 987	5 858 392
Derivátové finanční nástroje - dlouhodobé	11 719	18 537
Odložený daňový závazek	109 105	103 497
Dlouhodobé závazky z nájmu	25 597	2 236
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>6 619 408</b>	<b>5 982 662</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	66 036	93 532
Derivátové finanční nástroje - krátkodobé	1 605	2 233
Daňové závazky	2 497	1 475
Krátkodobé závazky z nájmu	3 335	1 206
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	55 717	16 674
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>129 190</b>	<b>115 120</b>
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	455 071	597 044
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>7 203 669</b>	<b>6 694 826</b>

## Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2025

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z investičního majetku	544 836	204 495
Výnosy z nehmotného majetku	31 448	-105 606
Výnosy z poskytnutých půjček a vkladů	137 327	66 718
Výnosy z podílů	96 724	147 273
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	18 745	-22 662
Správní náklady	-23 898	-16 172
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>805 182</b>	<b>274 046</b>
Osobní náklady	-1 754	-1 583
Ostatní provozní výnosy	0	33
Ostatní provozní náklady	-8 246	-9 484
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>795 181</b>	<b>263 012</b>
Finanční výnosy	13 873	38 692
Finanční náklady	-721 124	-269 017
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>707 251</b>	<b>-230 325</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>87 930</b>	<b>32 687</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	37 514	-17 910
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	5 608	11 271
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>44 808</b>	<b>26 048</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření:</b>	<b>7 446</b>	<b>-258</b>
Položky bez následné reklasifikace do výsledku hospodaření		
Položky s následnou reklasifikací do výsledku hospodaření		
Zajištění peněžních toků	7 446	-258
Ostatní úplný výsledek hospodaření	7 446	-258
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>52 254</b>	<b>25 790</b>

## Zpráva auditora

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

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti **LUCROS SICAV a.s. k 31. 12. 2025**

---

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



## Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky

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

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti LUCROS SICAV a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2025, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. 12. 2025 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

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



## Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu	Způsob řešení
<u>Stanovení hodnoty nehmotného majetku</u>	
<p>Společnost má ve své rozvaze položku Nehmotný majetek v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši <b>830.030</b> tis. Kč.</p>	<p>Posoudili jsme zdůvodnění použití odchylky od pravidel IFRS/IAS za účelem věrnějšího zobrazení hodnoty této položky a kvalitu předloženého ocenění.</p>
<p>Společnost se odchýlila od pravidel IFRS/IAS za účelem věrnějšího zobrazení, a to od ocenění požadovaného standardem IAS 38, které povoluje použití přecenění revaluation modelem pouze v případě existence aktivního trhu s nehmotným aktivem. Vzhledem k tomu, že nehmotné aktivum bylo spolehlivě oceněno na jeho reálnou hodnotu nezávislým oceněním a dále, že cost ocenění by nepředstavovalo věrně hodnotu tohoto nehmotného aktiva k datu účetní závěrky, Společnost oceňuje položku reálnou hodnotou k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS s využitím revaluation modelu.</p>	<p>V rámci posouzení ocenění položky jsme nejprve posoudili kvalifikaci zhotovitele předložené oceňovací zprávy, a to z pohledu jeho odborných předpokladů a vyhodnocení nezávislosti. Tyto předpoklady zhotovitele jsme vyhodnotili tak, abychom mohli přistoupit k hodnocení vlastní práce experta vedení.</p>
<p>Riziko v této oblasti vnímáme na základě potenciálně nesprávného ocenění tohoto majetku nadhodnocením hodnoty této položky v účetní závěrce Společnosti.</p>	<p>Předložená ocenění byla vyhotovena externím znalcem zapsaným v rejstříku znalců s příslušným znaleckým oprávněním. Naše posouzení předloženého ocenění jsme provedli s využitím auditorova experta, nezávislého znalce s příslušnou znaleckou odborností pro daný předmět ocenění.</p>
<p>Informace o přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v částech <i>2. Účetní postupy, oddíl. H. Nehmotný majetek – klasifikace a ocenění, 3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady, 18. Nehmotný majetek a 34. Reálná hodnota aktiv a závazků.</i></p>	<p>Náš nezávislý znalec provedl vlastní nezávislé posouzení správnosti volby použité metody a její aplikaci. Předmět ocenění byl tvořen zejména souborem ochranných známek. Jako metoda ocenění byla zvolena metoda licenční analogie, tedy odvození reálné hodnoty od výnosů plynoucích z pronájmu tohoto aktiva jiné osobě.</p>
	<p>V případě, že byly v ocenění zjištěny naším znalcem nedostatky, či shledal výstup ocenění v některé z jeho částí nepřezkoumatelný či rozporný, požádali jsme zhotovitele ocenění, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup. V případě</p>



**Hlavní záležitosti auditu****Způsob řešení**

početních nesprávností náš znalec provedl vlastní přepočet, abychom kvantifikací dospěli k závěru, zda se jeho zjištěné ocenění významně neodchyluje od předloženého ocenění.

**Stanovení hodnoty investičního (hmotného) majetku**

Společnost má ve své rozvaze položku Investiční majetek v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši **2.583.805** tis. Kč, který je představován souborem dlouhodobého majetku. Společnost oceňuje položku reálnou hodnotou k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

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

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

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

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

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

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



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

Upozorňujeme na bod 2. *Účetní postupy, oddíl. H. Nehmotný majetek– klasifikace a ocenění* přílohy účetní závěrky popisující odchýlení se od požadavků účetního rámce IFRS/IAS za účelem dosažení věrnějšího zobrazení v účetní závěrce ohledně vykázané hodnoty položky Nehmotný majetek. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

**Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

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

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

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

**Odpovědnost dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku**

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

Při sestavování účetní závěrky je dozorčí rada Společnosti povinna posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s



výjimkou případů, kdy dozorčí rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

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



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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

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

#### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 16. 06. 2025 určila valná hromada Společnosti na období od 1. 1. 2025 až 31. 12. 2025. Auditorem Společnosti jsme tak druhým rokem.

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

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 21.04.2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

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

### **Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci



(EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

### Odpovědnost dozorčí rady

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědná dozorčí rada Společnosti. Dozorčí rada Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

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

### Odpovědnost auditora

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

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



**Závěr**

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. 12. 2025 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 21.04.2026

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



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

