

**Zpráva nezávislého auditora  
o ověření řádné účetní závěrky**

**za období od 01.10.2014 do 31.12.2015**

**LUCROS investiční fond  
s proměnným základním  
kapitálem, a.s.**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky a ostatních informací za období od 01.10.2014 do 31.12.2015 (dále jen účetní období)

společnosti **LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** se sídlem

*Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9 - Kyje, IČ 285 07 428*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za účetní období končící 31. 12. 2015, přehledu o změnách vlastního kapitálu za účetní období končící 31. 12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti **LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

### Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti **LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti. Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává **věrný a poctivý obraz** aktiv a pasiv společnosti **LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** k 31. 12. 2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.



### Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti. Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Plzni 2016-04-25



atc AUDIT s.r.o.  
Brojova 16, 326 00 Plzeň

.....  
atc AUDIT s.r.o.  
Brojova 16, 326 00 Plzeň  
Oprávnění KA ČR č. 422



.....  
Ing. Jaroslav Moravec  
Auditor, Oprávnění č. 1365

**Přílohy:** Výroční zpráva k 31.12.2015 jejíž součástí je Rozvaha k 31.12.2015, Výkaz zisku a ztráty za účetní období končící 31.12.2015, Příloha k účetní závěrce k 31.12.2015, Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami a Přehled o změnách vlastního kapitálu za účetní období končící 31. 12. 2015

Zpráva nezávislého auditora je na titulní straně opatřena přelepem s razítkem a podpisem auditora.







# Výroční zpráva

za období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015


LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
(do 20. 1. 2016 LUCROS uzavřený investiční fond a.s.)





## **OBSAH**

Čestné prohlášení .....	1
Informace pro akcionáře.....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku .....	10
Profil Fondu.....	12
Účetní závěrka .....	17
Zpráva o vztazích.....	31





# Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 20. 1. 2016 LUCROS uzavřený investiční fond a.s.), dále také „Emitent“ nebo „Fond“ za období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 15. dubna 2016



.....  
LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitel

# Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

## 1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVANÍ BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ KONČÍCÍHO 31. 12. 2015

### VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem fondu. Každý akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady. S každou akcií je spojen jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za kalendářní rok představenstvo Fondu, a to nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období. Valnou hromadu svolává svolatel tak, že uveřejní nejméně třicet dnů před datem jejího konání pozvánku na valnou hromadu na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle akcionářům na adresu uvedenou v seznamu akcionářů. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích.

### Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 75 % (sedmdesát pět procent) základního kapitálu Fondu. Pokud stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů přítomných akcionářů.

Akcionáři mohou hlasovat i mimo valnou hromadu (rozhodováním per rollam). Připouští se hlasování na valné hromadě nebo rozhodování mimo valnou hromadu s využitím technických prostředků.

### Působnost valné hromady

Valná hromada rozhoduje o všech otázkách, které zákona nebo stanovy svěřují do její působnosti. Do působnosti valné hromady patří též:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o pachtu závodu Fondu nebo jeho části tvořící samostatnou organizační složku, udělování pokynů představenstvu a schvalování zásad činnosti představenstva, nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat členovi představenstva určité právní jednání, je-li to v zájmu Fondu,
- c) jmenování a odvolání likvidátora, včetně schvalování smlouvy o výkonu funkce a poskytování plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích,
- d) rozhodování o změnách statutu Fondu.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

### PŘEDSTAVENSTVO

předseda představenstva:

Ing. Jaroslava Valová

(Den vzniku funkce: 29. prosince 2008

Den zániku funkce: 20. ledna 2016


Den vzniku členství: 29. prosince 2008

Den zániku členství: 20. ledna 2016)

narozena 15. dubna 1947

vzdělání: vysokoškolské





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.

**místopředseda představenstva** **Ing. Jana Valová**

(Den vzniku funkce: 29. prosince 2008  
Den zániku funkce: 20. ledna 2016  
Den vzniku členství: 29. prosince 2008  
Den zániku členství: 20. ledna 2016)

narozena 19. srpna 1977  
vzdělání: vysokoškolské

Jana Valová je absolventkou Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. Po období samostatné podnikatelské činnosti se v roce 2003 stala členkou dozorčí rady společnosti SIKO KOUPELNY a.s. Od roku 2007 je současně členkou dozorčí rady společnosti SIKO KOUPELNE a.s. V představenstvu Fondu působí od roku 2008, kde se podílí na strategickém řízení Fondu.

**člen představenstva**

**Bc. Tomáš Vala**

(Den vzniku funkce: 29. prosince 2008  
Den zániku funkce: 20. ledna 2016  
Den vzniku členství: 29. prosince 2008  
Den zániku členství: 20. ledna 2016)

narozen 8. května 1973  
vzdělání: vysokoškolské

Tomáš Vala je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze. Od roku 1991 podnikal v oboru stavebnictví. Od roku 2003 je místopředsedou představenstva a od roku 2015 i generálním ředitelem společnosti SIKO KOUPELNY a.s. Od roku 2007 působí v představenstvu společnosti SIKO KOUPELNE a.s. Od roku 2014 je současně jednatelem společnosti Luka Residential s.r.o. V představenstvu Fondu působí od roku 2008, kde se podílí na strategickém řízení Fondu.

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, jehož členové zastupují Fond samostatně. Představenstvo má 3 členy, které volí a odvolává valná hromada. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Fondu, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady, dozorčí rady nebo jiného orgánu. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Členové představenstva disponují předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Představenstvo zasedá dle potřeby. Představenstvo se může usnášet i mimo zasedání představenstva, pokud s tím souhlasí všichni členové představenstva. V takovém případě se přípouští i písemné hlasování nebo hlasování s využitím technických prostředků.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## **DOZORČÍ RADA**


**člen dozorčí rady:**

**Vítězslav Vala**

(Den zániku funkce: 20. ledna 2016  
Den vzniku členství: 2. července 2014  
Den zániku členství: 20. ledna 2016)

narozen 24. února 1971  
vzdělání: vysokoškolské

Vítězslav Vala je absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze. Od založení firmy SIKO v roce 1991 se podílí na jejím chodu. Pod jeho vedením firma jako jedna v prvních aplikovala systém franšíz a získala tak síť partnerských prodejen, které podnikají na vlastní účet, ale pod značkou SIKO. Jeho doménou bylo vždy řízení strategie rozvoje společnosti, expanze na



zahraniční trhy, obsazování nových tržních segmentů včetně dodávek do developerských projektů. Právě řízení spolupráce s developerskými subjekty je aktuálně hlavní náplní Vítězslava Valy v rodinné firmě. V roce 2014 se stal Vítězslav Vala předsedou představenstva společnosti SIKO KOUPELNY a.s.

Dozorčí rada fondu je kontrolním orgánem Fondu, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Fondu. Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se zákonem nebo stanovami. Porušení těchto zásad nemá účinky vůči třetím osobám. Dozorčí rada může zakázat členovi představenstva určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti.

Dozorčí rada má jednoho člena, kterého volí a odvolává valná hromada. Dozorčí rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi. V roce 2015 dozorčí rada v souladu s právními předpisy plnila funkci výboru pro audit.

## 2. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

### OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

### PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

**Ing. Jaroslava Valová**  
narozena 15. dubna 1947  
vzdělání: vysokoškolské

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 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.

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

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a dozorčího orgánu jsou odměňováni za svou činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena statutárního a dozorčího orgánu je bezúplatný.

Výkon činnosti osob s řídicí pravomocí je bezúplatný.

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

### 4.1. Statutární orgán

Statutárnímu řediteli není vyplácena žádná odměna.

### 4.2. Dozorčí orgán

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

### 4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Údaje k 31. 12. 2015:

	Druh akcie	Počet akcií
Členové představenstva	Zakladatelské kmenové akcie	789
Členové dozorčí rady	Zakladatelské kmenové akcie	1

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

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta k rizikům, kterým emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2016. V roce 2015 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a omezen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů. 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 (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2015 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Zapisovaný základní kapitál Emitenta k 31. 12.2015 činil 790 000 000,- Kč a byl rozdělen na 790 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč.

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 a účasti na valné hromadě Emitenta. Právo na vyplacení podílu na zisku, přednostní právo na upisování akcií Emitenta anebo právo držet podíl na likvidačním zůstatku Emitenta lze převádět odděleně.

Ostatní skutečnosti po konci účetního období:

Dne 24. 11. 2015 rozhodla valná hromada Emitenta o:

- štěpení 790 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1.000.000,- vydaných ve formě cenného papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře na 79.000 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 10.000,- Kč, vydaných ve formě cenné papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře;
- změně druhu akcií emitovaných Emitentem a to následovně:
  - a) 71 100 kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, vydaných ve formě cenné papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a

b) 7 900 kusů zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty;

- změně stanov Emitenta.

O výše uvedených skutečnostech byl sepsán notářský zápis NZ644/2015 panem Mgr. Petrem Elšíkem, když rozhodnutí valné hromady notářského zápisu nabylo účinnosti ke dni nabytí právní moci rozhodnutí České národní banky o udělení předchozího souhlasu k výkonu funkce vedoucí osoby osobám uvedeným v rozhodnutí valné hromady pod bodem D. písm. c) a d).

Dne 21. ledna 2016 byly do obchodního rejstříku propsány změny související s výše uvedeným rozhodnutím valné hromady Emitenta.

Emitent od 21. 1. 2016 vydává dva druhy akcií:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaná základní kapitál Emitenta činí 711 000 000,- Kč a je rozdělen na 71 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. 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.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. 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 není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Emitenta, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Emitent vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

**b) investiční akcie** – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora a jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Emitenta. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Investiční akcie Emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## 8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

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

## 9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance.

## 10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

Akcie Fondu:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**  
Forma: Kmenová akcie na jméno  
Podoba: Listinná  
Jmenovitá hodnota: 1 000 000,- Kč  
Podíl na základním kapitálu: 100 %  
Počet emitovaných akcií: 790 ks  
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Ostatní skutečnosti po konci účetního období:

Dne 21. ledna 2016 byly do obchodního rejstříku zapsány změny související s rozhodnutím valné hromady Emitenta o změně právní formy, a to z akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem.

Akcie Emitenta platné od 21. ledna 2016:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**  
Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Listinná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
Podíl na základním kapitálu: 100 %  
Počet emitovaných akcií: 71 100 ks  
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.
  
- b) Druh: **Investiční akcie**  
Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Zaknihovaná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
ISIN: CZ0008042009  
Počet emitovaných akcií: 7 900 ks  
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0  
Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 1. 2. 2016.

## 11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Ke konci účetního období byly cenné papíry Emitenta představující 790 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč převoditelné bez omezení.

Ostatní skutečnosti po konci účetního období:

Od 21. ledna 2016 mají cenné papíry emitované Emitentem následující omezení převoditelnosti: Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele. Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

## 12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2015 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Ing. Jaroslava Valová, dat. nar. 15. dubna 1947	99,75	99,75
Ostatní	0,25	0,25

## 13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent ke konci účetního období nevydal žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo.

Ostatní skutečnosti po konci účetního období:

Od 21. ledna 2016 vydává Emitent investiční akcie, které nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

## 14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.

## 15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

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

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

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

## 17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo dozorčí rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci valné hromady k rozhodování o změnách statutu Fondu.

## 18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání emitenta v důsledku nabídky převzetí.


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

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



## 20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Emitent nemá žádný program, na jehož základě zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.



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

## ČINNOST FONDU

LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 20. 1. 2016 LUCROS uzavřený investiční fond a.s.), dále také „Fond“, pokračoval stejně jako v předchozích obdobích, tak i v období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015 (dále také „účetní období“) v naplňování svojí strategie se záměrem zhodnocovat prostředky akcionářů investováním především do nemovitostí a společností vlastnících nemovitosti. Jako fond jsme se soustředili hlavně na hledání investičních příležitostí v oblasti komerčních nemovitostí využitelných pro oblast maloobchodu. Fond investoval prostředky ve zmiňovaném období do nemovitostí v Teplicích, Karlových Varech, Ústí nad Labem, ale využil i investičně zajímavé příležitosti v Praze. Všechny tyto nemovitosti se podařilo dále pronajmout a bez větší prodlevy začaly tyto nemovitosti přinášet fondu a jeho akcionářům užitek.

Dále Fond generoval výnosy z úroků z financování koupě obchodního centra v Praze a poskytl další financování sousedícího projektu nájemního bydlení, jehož dokončení se očekává v roce 2017.

Fond zároveň dokončil proces právní konsolidace a v souladu s předpoklady projektu fúze sepsaného 29. 7. 2015 završil fúzi sloučením Fondu s dceřinou společností TECTUS s.r.o., která byla do Obchodního rejstříku zapsána k 31. 12. 2015. V důsledku této fúze došlo k zániku společnosti TECTUS s.r.o. a k přechodu jejího jmění na Fond. Fond tak vstoupil do právního postavení zanikající společnosti.

V důsledku popsané fúze nedošlo ke změně výše základního kapitálu Fondu, a tudíž nebylo nutné provádět ocenění jmění zanikající společnosti.

V závěru roku 2015 rozhodla valná hromada Fondu o štěpení 790 ks kmenových akcií Fondu o jmenovité hodnotě 1 mil. Kč na 79 000 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 10 tis. Kč a zároveň valná hromada rozhodla o změně druhu akcií emitovaných Fondem na 71 100 ks kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty a na 7 900 ks zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty. Rozhodnutí o změně druhu akcií bylo zároveň i změnou stanov Fondu. Fond v rámci změny stanov změnil svůj název z LUCROS uzavřený investiční fond, a.s. na LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Všechna výše uvedená rozhodnutí valné hromady byla učiněna v listopadu 2015, nicméně nabyla účinnosti dnem nabytí právní moci rozhodnutí České národní banky o udělení předchozího souhlasu k výkonu funkce vedoucí osoby Ing. Janě Valové, Bc. Tomáši Valovi a Ing. Jaroslavě Valové. Právní moc zmiňovaného rozhodnutí nastala 20. 1. 2016, tedy po konci předmětného účetního období.

Fond dále v roce 2015 zpracovával a vyhodnocoval další investiční příležitosti, které budou pravděpodobně realizovány v roce 2016.





## HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje Účetní závěrka sestavená za období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015 vč. Přílohy účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Hospodaření Fondu skončilo v období 15 měsíců končících 31. 12. 2015 vykázaným ziskem ve výši 189 731 tis. Kč před zdaněním. Oživování ekonomiky, které v posledním roce Česká republika zaznamenává, má bezesporu pozitivní vliv na poptávku po komerčních nemovitostech a financování jejich nákupu či výstavby. Neustále klesající úrokové sazby a limitující možnosti umístění volných peněžních prostředků tuto poptávku dále posilují. Na druhou stranu se tak paradoxně stává prostředí investic více konkurenční a hledání zajímavých a ekonomicky příznivých projektů problematictější.

Ekonomický růst zvyšuje poptávku po stavebních pracích, a tím i jejich cenu. Do budoucna očekáváme tedy, že může klesat výnosnost investic do maloobchodních nemovitostí a bude potřeba zvažovat i jiné investiční příležitosti v souladu s investiční strategií a statutem Fondu.

V uplynulém účetním období jsme z výše uvedených skutečností zaznamenali negativní vliv omezené nabídky zdrojů stavebních firem a mírné zvyšování cen stavebních prací. Z hlediska ekonomického dosáhl Fond i v tomto období růstu výnosů při zvyšování reálné hodnoty aktiv, která zahrnují především nemovitosti, nehmotná aktiva a finanční investice.

## STAV MAJETKU

### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2015 aktiva v celkové výši 2 981 755 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem v hodnotě 1 986 302 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 813 583 tis. Kč.

### PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 2 981 755 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 2 384 843 tis. Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 790 000 tis. Kč) a dále ostatními pasivy ve výši 592 017 tis. Kč.

## VÝHLED PRO ROK 2016

Do budoucna plánuje Fond vyhledávat investiční příležitosti v oblasti nemovitostí, a to ve formě nákupu nebo výstavby nemovitostí, ale i ve formě participování na financování nemovitostních projektů.

V roce 2016 očekáváme snížení objemu financování poskytnutého na budování bytového domu v Praze, kdy část tohoto úvěru bude refinancována úvěrující bankou. Angažovanost fondu v tomto projektu bude pokračovat ve formě částečného financování, ale v souladu s rozhodnutím valné hromady a souhlasem statutárního ředitele i formou poskytnutí ručitelského prohlášení ke zmiňovanému bankovnímu financování.

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

V Praze dne 15. dubna 2016



.....  
LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitel



# Profil Fondu

LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 20. 1. 2016 LUCROS uzavřený investiční fond a.s.), dále také „Fond“.

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

**Obchodní firma:** LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
(do 20. 1. 2016 LUCROS uzavřený investiční fond a.s.), dále také „Fond“.

### Sídlo:

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

### Vznik:

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. Fondu je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 28507428  
**DIČ:** CZ28507428

### Základní kapitál:

**Základní kapitál k 31. 12. 2015:** 790 000 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

**Akcie:** 790 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě.

**Čistý obchodní majetek:** 2 384 843 tis. Kč

## 2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU

### a) Změny zapsané v obchodním rejstříku během účetního období

#### Změna v předmětu podnikání:

Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 (zapsáno 23. července 2015)  
písm. a) zákona číslo 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

#### Ostatní skutečnosti:

Společnost byla sloučena se zanikající společností TECTUS s.r.o., se sídlem (zapsáno 31. prosince 2015)  
Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, IČO: 28209494, zapsanou

v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 132864.  
Na společnost přešlo jmění zanikající společnosti TECTUS s.r.o.

#### a) Změny zapsané v obchodním rejstříku po konci účetního období

##### Obchodní firma:

LUCROS uzavřený investiční fond a.s.

(vymazáno 21. ledna 2016)

LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

(zapsáno 21. ledna 2016)

##### Změna v předmětu podnikání:

Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona číslo 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

(vymazáno 21. ledna 2016)

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

(zapsáno 21. ledna 2016)

##### Změna v předmětu činnosti:

Kolektivní investování

(vymazáno 21. ledna 2016)

##### Změna ve složení statutárního orgánu:

##### Statutární ředitel:

Jaroslava Valová

Způsob jednání: Společnost zastupuje vždy statutární ředitel.

(zapsáno 21. ledna 2016)

##### Správní rada:

Předseda správní rady

Tomáš Vala

(zapsáno 21. ledna 2016)

Člen správní rady

Vítězslav Vala

(zapsáno 21. ledna 2016)

##### Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady

Vítězslav Vala

(vymazáno 21. ledna 2016)

##### Představenstvo:

Předseda představenstva

Ing. Jaroslava Valová

(vymazáno 21. ledna 2016)

Místopředseda představenstva

Ing. Jana Valová

(vymazáno 21. ledna 2016)

Člen představenstva

Bc. Tomáš Vala

(vymazáno 21. ledna 2016)

Způsob jednání: Každý člen představenstva zastupuje společnost samostatně.

(vymazáno 21. ledna 2016)

##### Změna v počtu akcií:

790 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč.

(vymazáno 21. ledna 2016)

71 100 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě. Zakladatelské akcie. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře.

(vymazáno 21. ledna 2016)

Základní kapitál:

790 000 000,- Kč

(vymazáno 21. ledna 2016)

711 000 000,- Kč. Splaceno: 100%. Zapisovaný základní kapitál.

(zapsáno 21. ledna 2016)

Ostatní skutečnosti:

Společnost může vytvářet podfondy ve smyslu § 165 a násl. zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(zapsáno 21. ledna 2016)

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

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

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

#### Portfolio manažer

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

### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **Československá obchodní banka, a.s.**  
Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5  
IČO: 00001350

Československá obchodní banka, a.s. vykonává pro Fond deponitáře od doby vzniku Fondu.

### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

### 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÁ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

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

### 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

Fond sám je obhospodařovatelem Fondu. V průběhu účetního období vyplatil Fond třem pracovníkům na částečný pracovní úvazek mzdy v celkové výši 480 tis. Kč. Fond nevyplatil žádnou úplatu vedoucím pracovníkům.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 426 879 tis. Kč (pořizovací cena: 856 651 tis. Kč), dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 559 423 tis. Kč (pořizovací cena: 638 181 tis. Kč), nakoupenými majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 97 692 tis. Kč (pořizovací cena: 3 694 tis. Kč), akciemi a podíly v reálné hodnotě 73 459 tis. Kč (pořizovací cena: 60 751 tis. Kč) a pohledávkami (především z půjček a úroků) v reálné hodnotě 813 583 tis. Kč (nominální hodnota: 853 524 tis. Kč).

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

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

## 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

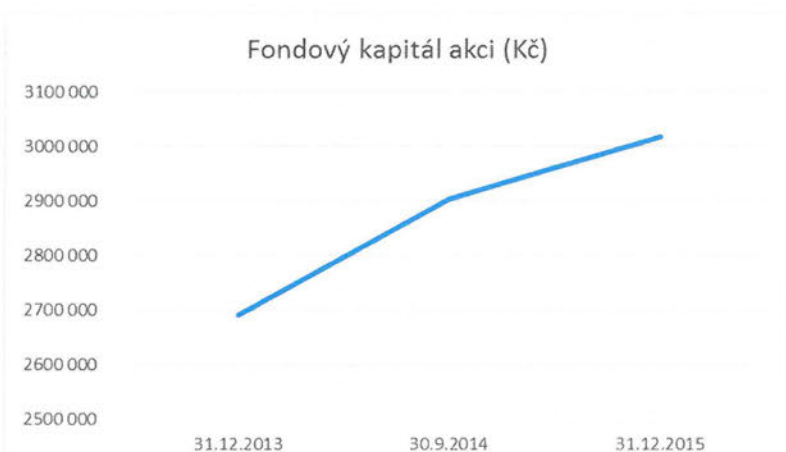
K 31. 12. 2015 Fond evidoval 3 zaměstnance na částečný pracovní úvazek. V průběhu účetního období probíhaly standardní pracovní právní vztahy mezi Fondem a jeho zaměstnanci, Fond neřešil žádné spory ani jiné problémy.

## 12. INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

## 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2015	30. 9. 2014	31. 12. 2013
Fondový kapitál (Kč):	2 384 842 739	2 294 248 973	2 126 284 906
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	790	790	790
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	3 018 788,277	2 904 112,624	2 691 499,881





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

Statut Fondu byl změněn ke dni 26. 6. 2015. Stěžejní změnou bylo doplnění zásad hospodaření s majetkem Fondu o bod, dle kterého je fond oprávněn poskytnout zajištění dluhu třetí osoby formou ručitelského prohlášení (bod 8 článek V statutu). V průběhu účetního období nedošlo k jiným podstatným změnám statutu Fondu.

#### 15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 20. 1. 2016 došlo k právním účinkům rozhodnutí České národní banky o udělení předchozího souhlasu k výkonu funkce vedoucí osoby Ing. Janě Valové, Bc. Tomáši Valovi a Ing. Jaroslavě Valové. K tomuto datu došlo ke změně názvu fondu na LUCROS investiční fond s proměnlivým základním kapitálem, a.s. a ke změně struktury základního kapitálu Fondu.

Dne 29. 1. 2016 byly investiční akcie Fondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu, Burze cenných papírů Praha, a.s.

K 30. 3. 2016 uzavřel v souladu s rozhodnutím valné hromady Fondu a souhlasem statutárního ředitele dohodu o ručení s Československou obchodní bankou, a.s. ve výši jistiny úvěru poskytnutého společností Luka Residential s.r.o. do částky 550 mil. Kč. Protihodnotou tohoto plnění bude poplatek hrazený společností Luka Residential ve prospěch Fondu.

#### 16. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

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

Další informace jsou uvedeny v příloze Účetní závěrky.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

# Účetní závěrka

Účetní jednotka:  
 LUCROS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Skorkovská 1310, Praha9, PSČ 198 00  
 IČO: 28507428  
 Předmět podnikání: Činnost fondu kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 4. 2016

## ROZVAHA k 31. 12. 2015 (tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Poznámka	31. 12. 2015	1. 10. 2014
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank		197	206
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování		0	0
2a	vydané vládními institucemi		0	0
2b	ostatní		0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	8	10 393	101 672
3a	splatné na požádání		10 393	101 672
3b	ostatní pohledávky		0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty		0	0
4a	splatné na požádání		0	0
4b	ostatní pohledávky		0	0
5	Dluhové cenné papíry		0	0
5a	vydané vládními institucemi		0	0
5b	ostatních subjektů		0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	10	73 459	33 794
7	Účasti s podstatným vlivem		0	0
7a	v bankách		0	0
7b	v ostatních subjektech		0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	11	97 692	52 579
8a	v bankách		0	0
8b	v ostatních subjektech		97 692	52 579
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	12	559 423	617 427
9a	zřizovací výdaje		0	0
9b	goodwill		0	0
9c	ostatní		0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	13	1 426 879	1 398 595
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0
10b	Ostatní		1 426 879	1 398 595
11	Ostatní aktiva	9	813 583	633 165
12	Pohledávky z upsaného základ. kapitálu		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období		129	547
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>2 981 755</b>	<b>2 837 985</b>

Označ.	PASIVA	Poznámka	31. 12. 2015	1. 10. 2014
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám		0	0
1a	splatné na požádání		0	0
1b	ostatní závazky		0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům		0	0
2a	splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
2b	ostatní závazky		0	0
2ba	v tom: 2ba) úsporné se splatností		0	0
2bb	úsporné s výpovědní lhůtou		0	0
2bc	termínové se splatností		0	0
2bd	termínové s výpovědní lhůtou		0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů		0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry		0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva	14	592 017	543 393
5	Výnosy a výdaje příštích období		4 895	100
6	Rezervy		0	0
6a	rezervy na důchody a podobné závazky		0	0
6b	na daně		0	0
6c	Ostatní		0	0
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál		790 000	790 000
8a	v tom: splacený základní kapitál		790 000	790 000
9	Emisní ážio		921	921
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		29 093	29 093
10a	povinné rezervní fondy		0	0
10b	rezervní fondy k vlastním akciím		0	0
10c	ostatní rezervní fondy		0	0
10d	ostatní fondy ze zisku		0	0
10e	v tom: Rizikový fond		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy		0	0
13	Oceňovací rozdíly	15	616 883	709 161
13a	z majetku a závazku	15	616 883	709 161
13b	ze zajišťovacích derivátů		0	0
13c	z přepočtu účastí		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		765 317	765 317
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		182 629	0
16	Vlastní kapitál		2 384 843	2 294 492
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>2 981 755</b>	<b>2 837 985</b>



Účetní jednotka:  
 LUCROS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Skorkovská 1310, Praha9, PSČ 198 00  
 IČO: 28507428  
 Předmět podnikání: Činnost fondu kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 4. 2016

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**za období 1. 10. 2014 – 31. 12. 2015**  
 (tis. Kč)

Označ.	TEXT	Poznámka	10/2014 – 12/2015 (15 měsíců)
1	Výnosy z úroku a podobné výnosy	5	49 208
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů		0
2	Náklady na úroky a podobné náklady		0
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0
3	Výnosy z akcií a podílu		0
4	Výnosy z poplatků a provizí		0
5	Náklady na poplatky a provize		-36
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		-4 985
7	Ostatní provozní výnosy	6	311 726
8	Ostatní provozní náklady	6	-24 039
9	Správní náklady	7	-9 206
9a	náklady na zaměstnance		-480
9aa	mzdy a platy		-394
9ab	sociální a zdravotní pojištění		-86
9b	ostatní správní náklady		-8 640
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dl. hmotnému a nehmot. majetku		0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a oprav. položek k hmot. a nehmot. majetku		-132 937
11a	odpisy hmotného majetku		0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku		0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku		0
11d	odpisy nehmotného majetku		-132 937
11e	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku		0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0
13	Odpisy, tvorba a použití oprav. položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		0
14	Rozpuštění oprav. položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv		0
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		189 731
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		0
20	Mimořádné výnosy		0
21	Mimořádné náklady		0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0
23	Daň z příjmů		-7 102
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		182 629
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>189 629</b>

Účetní jednotka:  
 LUCROS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Skorkovská 1310, Praha9, PSČ 198 00  
 IČO: 28507428  
 Předmět podnikání: Činnost fondu kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 4. 2016

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
**k 31. 12. 2015**  
 (tis. Kč)

Tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Rezervní fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk a nerozd. zisk min. obd.	Celkem
Zůstatek k 1. 10. 2014	790 000	921	29 093	709 161	765 317	2 294 492
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	-92 278	0	-92 278
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	182 629	182 629
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek 31. 12. 2015</b>	<b>790 000</b>	<b>921</b>	<b>29 093</b>	<b>616 883</b>	<b>947 946</b>	<b>2 384 843</b>



# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2015

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika Fondu

LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 20. 1. 2016 LUCROS uzavřený investiční fond, a.s.), dále také „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. Fondu je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

### Předmět podnikání Fondu

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

### Sídlo Fondu

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

### Statutární orgány Fondu

#### PŘEDSTAVENSTVO

Předseda představenstva:	<b>Ing. Jaroslava Valová</b>	(od 29. prosince 2008)
Místopředseda představenstva:	<b>Ing. Jana Valová</b>	(od 29. prosince 2008)
Člen představenstva:	<b>Bc. Tomáš Vala</b>	(od 29. prosince 2008)


#### DOZORČÍ RADA

Člen dozorčí rady:	<b>Vítězslav Vala</b>	(od 2. července 2014)
--------------------	-----------------------	-----------------------

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů. V souladu s požadavkem Zákona o investičních společnostech a investičních fondech a Zákonem o účetnictví byly majetek a dluhy k rozvahovému dni oceňovány reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.



Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb především prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015 (dále také „účetní období“).

## 2. SROVNÁVACÍ INFORMACE

Fond sestavuje účetní závěrku za období 15 měsíců od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015, a to z důvodu proběhlé fúze. V souladu s předpoklady projektu fúze sepsaného 29. 7. 2015 byl Fond účasten fúze s dceřinou společností TECTUS s.r.o., a to s rozhodným dnem 1. 10. 2014. Fúze byla do Obchodního rejstříku zapsána k 31. 12. 2015.

V důsledku této fúze došlo k zániku společnosti TECTUS s.r.o. a k přechodu jejího jmění na Fond. Fond tak vstoupil do právního postavení zanikající společnosti.

V souladu s ustanovením §4 Vyhlášky 501/2002 Sb. jsou ve srovnávacím období v prezentované rozvaze uváděny údaje ze zahajovací rozvahy sestavené k 1. 10. 2014. Vzhledem k nesrovnatelnosti účetních období leden – září 2014 a říjen 2014 – prosinec 2015, Fond neprezentuje v rámci výkazu zisku a ztráty srovnávací informace.

## 3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke ztrátě kontroly nad smluvními právy k finančnímu aktivu, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, k přijetí či provedení platby a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly, popř. o nichž jsou k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující, nebo které vyplývají z vnitřních podmínek účetní jednotky anebo ze zvláštních předpisů.

### B. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly


Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích určených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou k datu pořízení účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.



Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

### C. Majetek jako Investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. K rozvahovému dni je majetek oceněn v reálné hodnotě. Změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahovými dny jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl v příslušné položce pasiv.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná Fondem a pronajatá dále na základě jedné nebo více smluv
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí

V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

Majetek jako Investiční příležitost jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou.

### D. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva zahrnují především pohledávky z obchodního styku a z financování. Pohledávky jsou účtovány k datu jejich vzniku v nominální hodnotě a k rozvahovému dni v reálné hodnotě. Reálná hodnota zohledňuje dočasné snížení hodnoty pohledávky z důvodů pochybností o bonitě protistrany a dále je zohledněna současná hodnota zpětně získatelné částky.

## E. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami jsou obvykle představovány hotovostí dostupnou na běžných bankovních účtech Fondu.

## F. Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou k rozvahovému dni přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

## G. Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku. Odložená daň z oceňovacího rozdílu účtovaného do vlastního kapitálu je účtována jako snížení hodnoty tohoto oceňovacího rozdílu.

## H. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

## I. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
  - i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
  - ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
  - iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

#### J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Fond neúčtoval k 1. 1. 2014 o odloženém daňovém závazku z rozdílu mezi historickou a reálnou hodnotou aktiv a závazků. K 31. 12. 2015 byl tento závazek zaúčtován. Viz dále kapitola týkající se oceňovacích rozdílů.

#### 4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v účetním období nezměnily.

#### 5. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

Tis. Kč	10/2014 – 12/2015
<b>Výnosy z úroků</b>	
z vkladů	1 704
z půjčky	
ostatní	46 504
<b>Náklady na úroky</b>	
z vkladů	
z úvěrů	
ostatní	
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>49 208</b>

#### 6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Tis. Kč	10/2014 – 12/2015
Ostatní provozní výnosy (z titulu pronájmu)	296 038
Ostatní provozní náklady (z titulu pronájmu)	-20 699
<b>Celkem</b>	<b>275 339</b>

## 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady:

Tis. Kč	10/2014 – 12/2015
Náklady na zaměstnance	480
Mzdy a odměny zaměstnanců	0
z toho: mzdy členům statutárních orgánů a vedení	0
Sociální a zdravotní pojištění	86
Ostatní správní náklady	
z toho náklady na obhospodařování	
náklady na odborného poradce	3 069
náklady na administraci	0
náklady na depozitáře	300
náklady na audit	73
náklady na opravy a údržbu dlouhodobého majetku	533
daně a poplatky	3 622
ostatní náklady (správa nemovitostí)	699
<b>Celkem</b>	<b>9 206</b>

### Rozdělení nákladů na auditorské služby

Tis. Kč	10/2014 – 12/2015
Finanční audit	73
Účetní poradenství	0
Daňové poradenství	0
Ostatní služby	0
<b>Celkem</b>	<b>73</b>

Fond měl v účetním období 2015 3 zaměstnance na částečný úvazek.

## 8. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 10. 2014
Zůstatky na běžných účtech	10 393	101 672
Zůstatky na technických účtech	0	0
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>10 393</b>	<b>101 672</b>

## 9. OSTATNÍ AKTIVA

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 10. 2014
Půjčky vč. příslušenství	756 599	617 405
Pohledávky za odběrateli	56 316	11 344
Poskytnuté zálohy	668	4 416
<b>Celkem</b>	<b>813 583</b>	<b>633 165</b>



## 10. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 10. 2014
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	73 459	33 794
<b>Celkem</b>	<b>73 459</b>	<b>33 794</b>

## 11. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 10. 2014
Akcie s rozhodujícím vlivem v ostatních subjektech	97 692	52 579
Akcie s podstatným vlivem v ostatních subjektech		
Ostatní podíly	0	0
<b>Celkem</b>	<b>97 692</b>	<b>52 579</b>

## 12. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond eviduje ostatní dlouhodobý nehmotný majetek ve v reálné hodnotě 559 423 tis. Kč, jeho odpis v předmětném účetním období činí 132 937 tis. Kč.

## 13. DLOUHODOBÝ HDMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje dlouhodobý hmotný majetek pro provozní činnost.

Tis. Kč (Reálná hodnota)	31. 12. 2015	1. 10. 2014
Budovy, haly, stavby a pozemky	1 377 908	1 323 765
Nedokončený pořizovaný majetek a poskytnuté zálohy	48 981	74 830
<b>Celkem</b>	<b>1 426 879</b>	<b>1 398 595</b>

Změna ve vykazované reálné hodnotě v období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2014 zahrnuje následující akvizice a změny reálné hodnoty:

Pořízení komerční nemovitost v KÚ Karlovy Vary, pořízení obchodního prostoru v Praze – Karlín, výstavbu skladovacích prostor v KÚ Čimelice, pořízení komerčního prostoru v Praze – Hloubětín a snížení reálné hodnoty nemovitostí vykázaných k 31. 12. 2015 o 120 732 tis. Kč.

## 14. OSTATNÍ PASIVA

Tis. Kč	2015	2014
Závazky	28 505	3 394
Přijaté zálohy	31	31
Ostatní závazky za akcionáři	504 621	557 406
Daně, DPPO, odložený daňový závazek	55 982	-17 461
Dohadné účty	2 954	0
Ostatní	76	23
<b>Celkem</b>	<b>592 017</b>	<b>543 393</b>

## 15. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Tis. Kč	Dlouhodobý majetek	Realizovatelné cenné papíry	Čisté investice do účastí	Ostatní	CELKEM
Zůstatek k 1. říjnu 2014	653 249	2 199	51 793	1 920	709 161
Snížení	-42 218	0	0	-26 955	- 69 173
Zvýšení	0	10 509	42 190	0	52 699
Vliv odložené daně	-71 721	- 635	- 4 685	1 237	-75 804
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	<b>539 310</b>	<b>12 073</b>	<b>89 298</b>	<b>-23 798</b>	<b>616 883</b>

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2015, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2015 je vykázán jako oceňovací rozdíl. V minulosti získal Fond některá aktiva a pasiva formou vkladu majetku nebo převzetím jmění a k datu realizace těchto transakcí byly příslušný majetek a pasiva přeceněny na tehdejší reálnou hodnotu. Část rozdílů mezi historickou a současnou reálnou cenou byla tedy při těchto transakcích účtována v souladu s příslušnými projekty přeměn nebo rozhodnutími o navýšení základního kapitálu do jiných složek vlastního kapitálu než do položky oceňovací rozdíl.

Fond k 1. 10. 2014 neúčtoval o odložené dani z rozdílů mezi reálnou hodnotou majetku a dluhů a jejich daňovou zůstatkovou hodnotou. K 31. 12. 2015 byl zaúčtován odložený daňový závazek ze všech dočasných rozdílů k tomuto datu a vzhledem k povaze dočasných rozdílů byl zaúčtován jako snížení oceňovacího rozdílů. Odložená daň zohledněná v řádku oceňovací rozdíl zohledňuje celý rozdíl mezi historickými a reálnými hodnotami bez ohledu na formu nabytí aktiva a způsob účtování příslušné transakce.

## 16. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

### A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	15 M do 31. 12. 2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	189 731
Daň z příjmů dopočet rok 2015	9 486
Položky snižující základ daně	27 971
Daňově neodčitatelné náklady	6 790
Použité slevy na dani a zápočty	0
Ostatní položky	0
<b>Základ daně</b>	<b>168 550</b>
Daň vypočtená při použití platné sazby	8 427
Zúčtování dohady DP minulých období	- 1 325
<b>Výsledná daň</b>	<b>7 102</b>

### B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje k 31. 12. 2015 odložený daňový závazek ve výši 75 804 tis. Kč.

## 17. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

Tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
Luka Residential s.r.o.	16 072	0	291 157	0
SIKO KOUPELNY a.s.	263 221	0	41 964	593
SIKO KÚPEĽNE a.s.	16 435	0	57 085	0
SLOSIKO s.r.o.	7 223	0	155 616	0
Luka Development a.s.	0	0	403	0
Valová Jaroslava	0	0	187	504 621
<b>Celkem</b>	<b>302 951</b>	<b>0</b>	<b>546 412</b>	<b>504 621</b>

## 18. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.




Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

## 19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 20. 1. 2016 došlo k právním účinkům rozhodnutí České národní banky o udělení předchozího souhlasu k výkonu funkce vedoucí osoby Ing. Janě Valové, Bc. Tomáši Valovi a Ing. Jaroslavě Valové. K tomuto datu došlo ke změně názvu fondu na LUCROS investiční fond s proměnlivým základním kapitálem, a.s. a ke změně struktury základního kapitálu Fondu.

Dne 29. 1. 2016 byly investiční akcie Fondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu, Burze cenných papírů Praha, a.s.

K 30. 3. 2016 uzavřel v souladu s rozhodnutím valné hromady Fondu a souhlasem statutárního ředitele dohodu o ručení s Československou obchodní bankou, a.s. ve výši jistiny úvěru poskytnutého společnosti Luka Residential s.r.o. do částky 550 mil. Kč. Protihodnotou tohoto plnění bude poplatek hrazený společností Luka Residential ve prospěch Fondu.

Sestaveno dne: 15. 4. 2016	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): 
-------------------------------	--	---	---

# Zpráva o vztazích

## 1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

**LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

(do 20. 1. 2016 LUCROS uzavřený investiční fond, a.s.)

se sídlem Skorkovská 1310, Praha 9 – Kyje, PSČ 19800

IČO: 28507428

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

### Ovládající osoba

**Ing. Jaroslava Valová**

nar. 15. dubna 1947,

bytem Bočkova 255, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem.

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou příp. dalšími osobami

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SIKO KÚPEĽNE a..s	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Jaroslava Valová
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
LUKA Development a.s.	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SIKO VALA s.r.o.	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALUSCO s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SIKO KOUPEĽNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS
Luka Residential s.r.o.	27363198	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s. ovládaný Jaroslavou Valovou
Luka Living s.r.o.	04904303	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s. ovládaný Jaroslavou Valovou
SIVAKO s.r.o.	28996640	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS
VABOLA s.r.o.	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS
Rezidence Hloubětín s.r.o.	24258059	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS 50 %, JRD 50 %
SIKO GROUP SE	24238732	Skorkovská 1310, Praha	LUCROS



### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě.

### 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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

### 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

#### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

##### Smlouvy uzavřené v účetním období

- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 27. 1. 2015 (LUCROS v pozici dlužníka)

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o převodu cenných papírů společnosti OSKADOM, a.s. ze dne 11. 6. 2009
- Smlouva o bezúročném půjčce (LUCROS v pozici dlužníka) ze dne 15. 12. 2014
- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 16. 10. 2010
- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 16. 10. 2010

#### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

##### Smlouvy uzavřené v účetním období

- SIKO KOUPELNY a.s., Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2015
- SLOSIKO s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 11. 2014
- SLOSIKO s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 12. 2014

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Luka Residential s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 15. 12. 2014
- Luka Residential s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 11. 12. 2014
- Luka Residential s.r.o., Smlouva o půjčce ze dne 30. 9. 2013
- SIKO KOUPELNY a.s., Smlouva o licenci k ochranným známkám ze dne 30. 12. 2010
- SIKO KÚPELNE a.s., Smlouva o půjčce ze dne 12. 12. 2011
- SIKO KÚPELNE a.s., Smlouva o licenci k ochranným známkám ze dne 1. 1. 2014
- SLOSIKO s.r.o., Smlouva o půjčce ze dne 1. 12. 2009
- SIKO KOUPELNY a.s., Smlouva o poskytování služeb ze dne 1. 1. 2014
- SIKO KOUPELNY a.s., Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2014

### 7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající ze vztahů uvedených výše.



## 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD 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 15. dubna 2016



.....  
LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitel

