

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016
společnosti LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti LUCROS investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Praze 9, Skorkovská 1310,
IČ 285 07 428

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2016, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2016, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Audit účetní závěrky společnosti LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za předchozí rok provedla společnost atc Audit, s.r.o., oprávnění KA ČR č. 422.

Hlavní záležitosti auditu

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

Společnost k 31. 12. 2016 vykázala v dlouhodobých aktivech nemovitosti a ochranné známky, které využívá k realizování výnosů z pronájmu, resp. výnosů z licenčních poplatků. Vzhledem k tomu, že nemovitosti a ochranné známky představují více než 59 % hodnoty celkových aktiv a výnosy z nich plynoucí tvoří přibližně 78 % celkových výnosů společnosti, stalo se ověření nemovitostí, ochranných známek a souvisejících výnosů hlavní záležitostí auditu.

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

Informace o investičním a dlouhodobém nehmotném majetku a výnosů plynoucích z držby těchto aktiv jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v člancích 5, 6, 17 a 18 přílohy.

Další hlavní záležitostí auditu bylo ověření poskytnutých zápůjček, které představují 30 % celkové hodnoty aktiv, a výnosů z poskytnutých zápůjček.

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

Informace o poskytnutých zápůjčkách a výnosů z nich jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v člancích 7 a 21 přílohy.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel 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 správní rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti

způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v 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 statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 21. 4. 2017

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

Ptašínského 4, 602 00 Brno


oprávnění KAČR č. 007

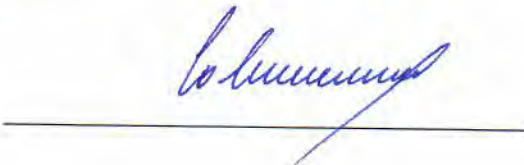
Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277






Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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



Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2016

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





Obsah

Čestné prohlášení	1
Informace pro akcionáře.....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku a majetkových účastí.....	18
Profil Fondu a skupiny.....	21
Účetní závěrka 2016.....	28
Zpráva o vztazích.....	60





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“, a jeho skupiny za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Emitenta.

V Praze dne 21. dubna 2017



.....
LUCROS investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitelka



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 A SKUPINY, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ EMITENT (MATEŘSKÁ SPOLEČNOST)

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

VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, je oprávněn účastnit se valné hromady. 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 jedné akcií jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období statutární ředitel Fondu, a to nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období. Valnou hromadu svolává statutární ředitel písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům na adresu jejich sídla nebo bydliště uvedenou v seznamu akcionářů, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři Fondu sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanovení § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci nejméně 75 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. 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

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- 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 změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Fondu proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami.



o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární ředitel však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

O rozhodnutích statutárního ředitele pořizuje statutární ředitel zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

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

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady: Tomáš Vala (od 20. ledna 2016)
narozen: 8. května 1973
č.p. 340, 398 04 Čimelice

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.

Člen správní rady: Vítězslav Vala (od 20. ledna 2016)
narozen: 24. února 1971
č.p. 194, 398 04 Čimelice

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 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 je aktuálně hlavní náplní Vítězslava Valy v rodinné firmě.

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

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

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

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



zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

VÝBOR PRO AUDIT

Předseda výboru pro audit: Ing. Vít Vařeka (od 1. února 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 investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit: Ing. Michal Bečvář (od 1. února 2016)
narozena: 17. 1. 1980

Vystudoval Bankovní institut Vysoká škola, a.s. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti a pracovník oddělení cenných papírů. Dříve také působil ve společnosti Raiffesenbank, a. s.

Člen výboru pro audit: Ing. Petr Janoušek (od 1. února 2016 do 30. dubna 2016)
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.

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (od 1. května 2016)
narozen: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 18. ledna 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 4 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. 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.

DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

SLOSIKO s.r.o.

Jednatelé:

Ing. Jan Dvořák
Jeronýmova 378/24, 397 01 Písek
den vzniku funkce 1. prosince 2009

Ing. Jaroslava Valová
Bočkova 255, 593 01 Bystřice nad Perštejnem
den vzniku funkce 1. prosince 2009

Způsob jednání:

Jménem společnosti koná a podepisuje každý jednatel samostatně.

Rezidence Hloubětín s.r.o.

Jednatel:

Ing. Jan Řežáb
narozen 8. dubna 1974
Na návsi 525/6d, Dolní Měcholupy, 109 00 Praha 10
den vzniku funkce 8. srpna 2012

Způsob jednání:

za společnost jedná samostatně kterýkoliv jednatel

VABOLA s.r.o.

Jednatelé:

Ing. Jaroslava Valová
narozena 15. dubna 1947
Hanzelkova 2660/6, 160 00 Praha 6
den vzniku funkce 2. prosince 2009

Ing. Jana Valová
narozena 19. srpna 1977
Jižní 3143, 272 04 Kladno
den vzniku funkce 2. prosince 2009

Bc. Tomáš Vala
narozen 8. května 1973
č.p. 340, 398 04 Čimelice
den vzniku funkce 2. prosince 2009

Způsob jednání:

za společnost jedná samostatně kterýkoliv jednatel

SIVAKO s.r.o.

Jednatelé:

Ing. Jaroslava Valová
narozena 15. dubna 1947
Hanzelkova 2660/6, 160 00 Praha 6
den vzniku funkce 2. prosince 2009

Ing. Jana Valová
narozena 19. srpna 1977



Jižní 3143, 272 04 Kladno
den vzniku funkce 2. prosince 2009

Bc. Tomáš Vala
narozen 8. května 1973
č.p. 340, 398 04 Čimelice
den vzniku funkce 2. prosince 2009

Způsob jednání:

za společnost jedná samostatně kterýkoliv jednatel

SIKO GROUP SE

Představenstvo:

Předseda představenstva:

Ing. Jaroslava Valová
narozena 15. dubna 1947
Hanzelkova 2660/6, 160 00 Praha 6
den vzniku funkce 25. listopadu 2014

Místopředseda představenstva:

Ing. Jana Valová
narozena 19. srpna 1977
Jižní 3143, 272 04 Kladno
den vzniku funkce 25. listopadu 2014

Člen představenstva:

Bc. Tomáš Vala
narozen 8. května 1973
č.p. 340, 398 04 Čimelice
den vzniku funkce 25. listopadu 2014

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady

Ing. Vítězslav Vala
narozen 24. února 1971
č.p. 194, 398 04 Čimelice
den vzniku funkce 25. listopadu 2014

Způsob jednání

za společnost jedná každý člen představenstva samostatně

DIFESA a.s.

Představenstvo:

Člen představenstva:

Michal Honěk
narozen 27. prosince 1981
Slídová 1579/8, 104 00 Praha 10

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady:

Adéla Kolářová
narozena 29. listopadu 1974
Evropská 673/158, 160 00 Praha 6

Způsob jednání:

jediný člen představenstva jedná za společnost samostatně



Ing. Jaroslava Valová
narozena 15. dubna 1947
Hanzelkova 2660/6, 160 00 Praha 6
den vzniku funkce 26. října 2016

Ing. Jana Valová
narozena 19. srpna 1977
Jižní 3143, 272 04 Kladno
den vzniku funkce 26. října 2016

Bc. Tomáš Vala
narozen 8. května 1973
č.p. 340, 398 04 Čimelice
den vzniku funkce 26. října 2016

Způsob jednání:

za společnost jedná samostatně kterýkoliv jednatel

2 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Generální ředitel

Ing. Jana Valová
narozena: 19. 8. 1977
vzdělání: vysokoškolské

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

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

Jaroslava Valová je absolventkou Vysoké školy zemědělské v Českých Budějovicích. Svou profesní praxi začala v roce 1972 jako finanční účetní JZD Mírotice. Následně sbírala zkušenosti v řadě společností. V roce 1991 založila firmu SIKO, kterou v roce 2004 vložila do společnosti SIKO KOUPELNY a.s. Ve společnosti SIKO KOUPELNY a.s. byla od roku 2004 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.

SPRÁVNÍ RADA

Člen správní rady

Bc. Tomáš Vala
narozen: 8. 5. 1973
vzdělání: vysokoškolské

3 OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

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

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

STATUTÁRNÍ ORGÁN

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

DOZORČÍ ORGÁN

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

OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Fond nevidoval 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. 2016

	Zakladatelské akcie	Investiční akcie
Výkonný ředitel	70 920 ks	7 775 ks
Členové správní rady	90 ks	10 ks
Ostatní řídicí osoby	90 ks	10 ks

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 a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Skupina Emitenta na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) použila mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2016. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy 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, veškeré platby

jsou prováděny prostřednictvím zaměstnanců společnosti SIKO koupelny, a.s. jakožto řídicí společností koncernu. 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.

7 PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Základní kapitál Emitenta k 31. 12. 2016 činí 711 000 000,-- Kč (sedm set jedenáct milionů korun českých) a je rozdělen na 71 100 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,-- 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.

Důležité změny, které ve fondu nastaly v předchozím období:

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

- štěpení 790 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000 000,-- Kč 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 o jmenovité hodnotě 10 000,-- Kč 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.

Ostatní skutečnosti po konci účetního období:

Ke dni 1. 1. 2017 došlo ke změně statutu Fondu, přičemž byla zohledněna změna v osobě auditora, pověření jiného účetnictvím a změna frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

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

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný 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 (oddílu 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 EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

EMITENT (MATEŘSKÁ SPOLEČNOST)

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

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Akcie Emitenta:

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

Omezení obchodovatelnosti: Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

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



DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

SLOSIKO s.r.o.	základní kapitál: 5 000 Eur
VABOLA s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč
SIVAKO s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč
Rezidence Hloubětín s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč
SIKO GROUP SE	základní kapitál: 120 000 Eur
DIFESA a.s.	základní kapitál: 2 000 000 Kč
Dům Čertovka s.r.o.	základní kapitál: 200 000 Kč

11 PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

V období trvajícím do 21. ledna 2016 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.

Od 21. ledna 2016 činí základní kapitál Emitenta 711 000 000,- Kč (sedm set jedenáct milionů korun českých) a je rozdělen na 71 100 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě.

Tyto cenné papíry emitované Emitentem mají následující omezení převoditelnosti:

- Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.
- Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12 AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

EMITENT (MATEŘSKÁ SPOLEČNOST)

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

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Ing. Jaroslava Valová, dat. nar. 15. 4. 1947	99,75	99,75
Ostatní	0,25	0,25

DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

SLOSIKO s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2016

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby	100,00	100,00
z toho LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	100,00	100,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

VABOLA s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2016

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby	100,00	100,00
z toho SIKO KOUPELNY, a.s.	10,00	10,00
z toho LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	90,00	90,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

SIVAKO s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2016

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby	100,00	100,00
z toho SIKO KOUPELNY, a.s.	10,00	10,00
z toho LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	90,00	90,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

Rezidence Hloubětín s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2016

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby	100,00	100,00
z toho JRD s.r.o.	50,00	50,00
z toho LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	50,00	50,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

SIKO GROUP SE

Struktura společníků k 31. 12. 2016

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby	100,00	100,00
z toho LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	100,00	100,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

DIFESA a.s.

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby		
z toho LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	40,00	40,00
Fyzické osoby celkem	40,00	40,00
z toho Ing Jaroslav Vondříčka, dat. nar. 2.3.1962	60,00	60,00
Ing. Jan Marek, dat. nar. 5.11.1961	36,00	36,00
Ing. Michal Horák, dat. nar. 13.3.1966	12,00	12,00
	12,00	12,00

Dům Čertovka s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2016

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby		
z toho LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	100,00	100,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
	0,00	0,00

13 VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedeného druhu cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo.

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 ZMĚNA STANOV

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

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

17 ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo dozorčí rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních korporací a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu a jeho změn.

18 VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabydou 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.

21 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Mateřská společnost, Fond LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. může investovat do nemovitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství a může investovat do akcií a podílů, které vlastní nemovité věci dle odst. 1.3.4. až 95 % hodnoty majetku Fondu. Fond dále může do pohledávek související s nemovitostmi a do akcií a podílů na jiných společnostech dle odst. 1.3.3. statutu 45 % hodnoty investičního majetku Fondu, do ochranné známky dle odst.1.3.8. statutu 70 % hodnoty majetku Fondu.

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

Jediným cílem Emitenta k držbě majetkových účastí je zhodnocení peněžních prostředků investorů. Mateřská společnost je tedy Investiční jednotkou, dle IFRS 10, která své majetkové účasti nekonsoliduje.



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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice		
			2016	2015	2016	Přecenění	Požizovací hodnota
SLOSIKO s.r.o.	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %	79 769 903	79 644 203	125 700
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %	164 354	-15 646	180 000
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %	157 746	-22 254	180 000
Rezidence Hloubětín s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	50 %	50 %	4 010 098	3 910 098	100 000
SIKO GROUP SE	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100 %	100 %	2 982 467	-126 333	3 108 800
DIFESA a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	40 %	0 %	35 000 000	-	35 000 000
Dům Čertovka s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	0 %	0	-200 000	200 000
Celkem					122 084 568	83 190 068	38 894 500

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

ČINNOST FONDU A SKUPINY V ROCE 2016

LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. dále také „Fond“ naplňoval v roce 2016 svoji investiční strategii, která je zaměřena především na oblast nemovitostí. Jako fond jsme se soustředili hlavně na hledání investičních příležitostí v oblasti komerčních nemovitostí využitelných pro oblast maloobchodu, dále Fond využil příležitostí k financování a spolufinancování několika developerských projektů. V roce 2016 Fond udržoval investice ve vlastních nemovitostech pronajímaných v převážné míře podnikatelským subjektům v oblasti maloobchodu a poskytování služeb. Nové projekty, které Fond v roce 2016 financoval, se soustředily především v oblasti Prahy a Bratislavy.

Fond navýšil během roku svoji investici v projektu nájemního bydlení, který by měl být dokončen do konce roku 2017. Financování ekvity tohoto projektu bylo v roce 2016 dokončeno a ve spolupráci s investorem bylo započato čerpání bankovního úvěru.

Fond navázal v roce 2016 na kroky započaté v roce 2015, které směřovaly k přijetí investičních akcií fondů k obchodování na Pražské burze cenných papírů.

V roce 2016 byl kromě jiného tedy také ve znamení naplňování nových požadavků a povinností spojených s přijetím akcií fondu k obchodování na regulovaném trhu.

S účinností od 1. května 2016 určil Fond administrátorem fondu společnost AMISTA investiční společnost a.s.

Majetkové účasti pokračovaly ve své běžné provozní činnosti, aby zhodnocovaly Fondu peněžní prostředky investorů.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy, byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem (dle IFRS) ve výši 439 768 tis. Kč před zdaněním.

Fond sestavuje svoji účetní závěrky za rok 2016 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU (IFRS) a všechny ekonomické údaje v této výroční zprávě jsou uváděny v částkách zjištěných dle těchto standardů (a to včetně srovnávacích údajů minulých let). Postupy a požadavky na vykazování jednotlivých transakcí a pozic aktiv a pasiv dle IFRS mohou být významně odlišné od účetních postupů dle Vyhlášky 501/2002 Sb. a požadavků aplikovatelných pro stanovení daně z příjmů. Fond do konce roku 2015 měl povinnost vykazovat podle Vyhlášky 501/2002 Sb.

Emitent během sledovaného období realizoval následující významné transakce:

Emitent investoval do nákupu investičních akcií a podílových listů, kdy zvýšil své portfolio cenných papírů o 40 %. Emitent nakoupil dvě majetkové účasti, které zvýšily portfolio obchodních podílů také o 40 %. V neposlední řadě Emitent poskytl půjčky celkem pěti společnostem, které ke dni účetní závěrky tvoří 22 % z celkových poskytnutých půjček a pořídil dlouhodobý nemovitý majetek.

Hospodaření majetkových účastí skončilo v roce 2016 s hospodářským výsledkem 76.754 tis Kč.

STAV MAJETKU

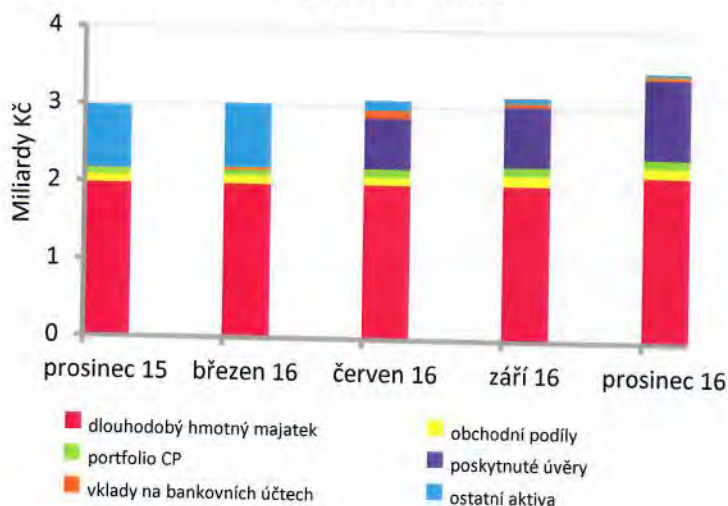
Majetek Fondu meziročně vzrostl o 16 %, tj. o 489 412 tis. Kč, a to zejména díky růstu dlouhodobého majetku, ostatních podílů a poskytnutých půjček. Investice do nemovitostí se zvýšily o 68 706 tis. Kč a obchodní podíly celkově vzrostly o 68 349 tis. Kč a poskytnuté půjčky se zvýšily o 291 488 tis. Kč.

Majetek fondu je ke konci sledovaného období z 80 % financován vlastními zdroji a z 20 % je financován cizími zdroji. Nárůst investic v roce 2016 byl financován především vlastními zdroji a z části přijatou půjčkou.

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 3 491 102 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 1 495 585 tis. Kč, které obsahují především nemovitý majetek. Dále poskytnutými půjčkami ve výši 1 042 358 tis. Kč, z toho jsou půjčky poskytnuté propojeným osobám ve výši 701 934 tis. Kč. Poslední významnou položkou je nehmotný majetek, který je tvořen soubory ochranných známek.

Struktura aktiv



PASIVA

Celková pasiva Fondu k 31. 12. 2016 činí 3 491 102 tis. Kč a jsou tvořena především vlastním kapitálem v hodnotě 2 810 243 tis. Kč a dále přijatými půjčkami ve výši 568 314 tis. Kč.



CASH FLOW

Peněžní prostředky se ve srovnání s minulým obdobím navýšily o 32 560 tis. Kč. Významné výdaje spojené s finanční činností Fondu byly vykryty peněžními prostředky z provozní činnosti.

Cash flow z provozní činnosti ve výši 127 947 tis. Kč je tvořeno především příjmy z pronájmů, přijatými půjčkami, které byly dále investovány do poskytnutých půjček, majetkových účastí a nemovitostí. Cash flow z finanční činnosti ve výši -95 387 tis. Kč je tvořeno splacením dlouhodobých finančních závazků v hodnotě - 95 387 tis. Kč.

o

VÝHLED PRO ROK 2017

Fond i v roce 2017 bude v souladu s investiční strategií hledat zajímavé příležitosti související s nemovitostmi. V současné době jsou zvažovány především možnosti financování a spolufinancování maloobchodních nemovitostí v Bratislavě a dále pak bytových i obchodních projektů v Praze.

V roce 2017 pokračuje angažovanost fondu v projektu nájemního bydlení na Praze 13 především ve formě trvajících 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 21. dubna 2017



.....
LUCROS investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitel



Profil Fondu a skupiny

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. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

Obchodní firma: LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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.

Činnost Fondu

Investiční fond LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souladu se svojí investiční strategií investuje 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 a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Hlavním strategickým cílem Fondu je dlouhodobý pronájem vytvořeného nemovitostního portfolia Fondu a optimalizace jeho správy. Dalším strategickým cílem je udržet, případně zvýšit relativně vysokou úroveň obsazenosti nemovitostního portfolia Fondu. Fond se dále zaměřuje na aktivní nabízení vybraných nemovitostí k prodeji a též akvizičnímu procesu v rámci krajských měst České republiky.

Předmět podnikání Fondu

Předmětem podnikání Fondu je činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Identifikační údaje:

IČO: 285 07 428

DIČ: CZ28507428

Telefon: 281 040 417

Základní kapitál

Základní kapitál 711 000 000 Kč, splaceno 100%

Akcie:

Počet: 71 100 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě

Podoba: Listinná

Čistý obchodní majetek: 2 810 243 tis. Kč

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

Během účetního období došlo k níže uvedeným významným změnám zapsaných do obchodního rejstříku.

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 kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 mil Kč (vymazáno 21. ledna 2016)

71 100 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě. Zakladatelské akcie.

(vymazáno 21. ledna 2016)

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.

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

formace 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: 000 01 350

Československá obchodní banka, a.s. vykonává pro Fond depozitáře na základě depozitářské smlouvy podepsané dne 31. 3. 2016

5 ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

Fond sám je obhospodařovatelem Fondu. V průběhu účetního období vyplatil Fond třem pracovníkům na částečný pracovní úvazek mzdy v celkové výši 452 tis. Kč včetně zákonného zdravotního a sociálního pojištění. Fond nevyplatil žádnou úplatu vedoucím pracovníkům.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek 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). Tento majetek představují zejména nemovitosti. Dlouhodobý hmotný majetek je držen za účelem realizace výnosů z pronájmů. Nejvýznamnější nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce. Veškeré níže uvedené nemovitosti představují pronajímané komerční objekty

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Čimelice	309 468 tis. Kč	214 894 tis. Kč
Hloubětín	31 766 tis. Kč	27 000 tis. Kč
Jesenice u Prahy	40 031 tis. Kč	20 630 tis. Kč
Karlín	38 793 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	444 405 tis. Kč	143 973 tis. Kč
Opatovice nad Labem	62 023 tis. Kč	31 179 tis. Kč
Teplice	30 276 tis. Kč	23 650 tis. Kč
Růžodol I.	78 546 tis. Kč	65 274 tis. Kč
Třebonice	120 730 tis. Kč	101 159 tis. Kč
Židenice	85 665 tis. Kč	31 162 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	52 969 tis. Kč	4 646 tis. Kč

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 638 182 tis. Kč (pořizovací cena: 638 181 tis. Kč), který je tvořen především soubory ochranných známek.

Podstatnou položkou v majetku fondu jsou nakoupené majetkové účasti v reálné hodnotě ve výši 122 085 tis. Kč (pořizovací cena: 38 894 tis. Kč) a cenné papíry v reálné hodnotě 117 415 tis. Kč (pořizovací cena: 96 395 tis. Kč). Nejvýznamnější obchodní podíly a držené cenné papíry jsou uvedeny v následující tabulce.

Obchodní podíly:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
	SLOSIKO s.r.o.	79 770 tis. Kč	126 tis. Kč
	DIFESA	35 000 tis. Kč	35 000 tis. Kč
	Rezidence Hloubětín s.r.o.	4 010 tis. Kč	100 tis. Kč
	SIKO GROUP SE	2 982 tis. Kč	3 109 tis. Kč
Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	
	JET I.	27 057 tis. Kč	22 107 tis. Kč
	HB REAVIS Real Estate SICAV SIF	26 420 tis. Kč	20 903 tis. Kč
	ACCOLADE Industrial Fund	25 703 tis. Kč	20 000 tis. Kč
	NOVA GEF	20 366 tis. Kč	20 000 tis. Kč
	Trigema Investment	13.816 tis. Kč	10 000 tis. Kč

Obchodní podíly jsou ještě drženy ve společnostech VABOLA, s.r.o., SIVAKO, s.r.o. a Dům Čertovka, s.r.o. Fond dále drží cenné papíry společností PPH Pecháčková a Podfond Enern TECH III.

Velkou roli v majetku fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 1 042 358 tis. Kč (nominální hodnota: 1 055 402 tis. Kč). Nejvýznamnější poskytnuté půjčky jsou uvedené v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Propojená osoba	701 934 tis. Kč	619 492
Ostatní	340 556 tis. Kč	342 458

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 837 700 tis. Kč), z menší části pak v Eurech (v reálné hodnotě 204 789 tis. Kč).

Majetek fondu tvoří vklady na bankovních účtech v celkové hodnotě 21 665 tis. Kč vedený v České koruně a v celkové hodnotě 21 348 tis. Kč vedené v Eurech.

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. 2016 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 POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

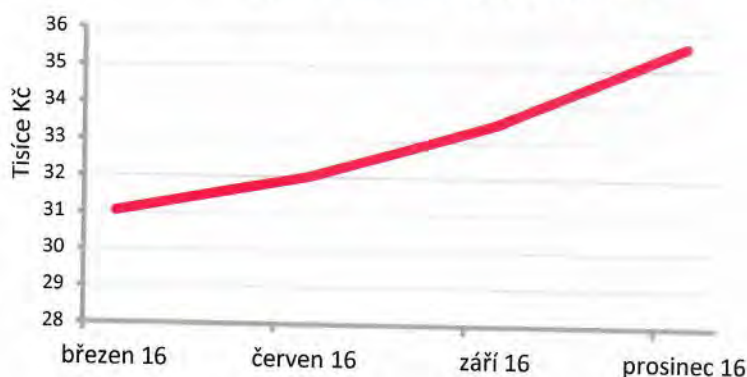


13 FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2016	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Fondový kapitál (Kč):	2 810 243 026	2 384 842 737	2 266 070 051
Počet vydaných akcií (ks):	79 000	790	790
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	35 572,6965	3 018 788,2747	2 868 443,1025

Fond k 21. 1. 2016 emitoval 71 100 kusů zakladatelských akcií a dne 29. 1. 2016 7 900 kusů investičních akcií v souvislosti s přechodem z investičního fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Následkem emise nových akcií došlo ke skokovému snížení fondového kapitálu na jednu akcii.

Fondový kapitál na jedenu akcii



14 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

Ke dni 21. 1. 2016 došlo ke změně statutu Fondu, který zohlednil skutečnost, že dne 20. 1. 2016 nabylo 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. Ke stejnému datu byla změněna vnitřní struktura Fondu z uzavřeného investičního fondu na investiční fond s proměnným základním kapitálem. K datu 21. 1. 2016 došlo ke změně názvu fondu na LUCROS investiční fond s proměnlivým základním kapitálem, a.s. Statut také s odloženou účinností upravil přijetí investičních akcií Fondu k obchodování na regulovaném trhu, Burza cenných papírů Praha, a.s.

Ke dni 5. 5. 2016 byl statut změněn s ohledem na uzavření smlouvy o administraci a smlouvy o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující obhospodařování investičního fondu se společností AMISTA investiční společnost, a.s.

15 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond v účetním období nenabyl žádné svoje vlastní akcie.

16 INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Ke dni 1. 1. 2017 došlo ke změně statutu Fondu, přičemž byla zohledněna změna v osobě auditora, pověření jiného účetnictvím a změna frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.



17 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Mateřská společnost, Fond LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. může investovat do nemovitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství a může investovat do akcií a podílů, které vlastní nemovité věci dle odst. 1.3.4. až 95 % hodnoty investičního majetku Fondu. Fond dále může do pohledávek související s nemovitostmi a do akcií a podílů na jiných společnostech dle odst. 1.3.3. statutu 45 % hodnoty investičního majetku Fondu, do ochranné známky dle odst.1.3.8. statutu 70 % hodnoty majetku Fondu.

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

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

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- se ve svém Statutu svým investorům zavázala, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

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

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál	
			2016	2015
SLOSIKO s.r.o.	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90 %	90 %
Rezidence Hloubětín s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	50 %	50 %
SIKO GROUP SE	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100 %	100 %
DIFESA a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	40 %	0 %
Dům Čertovka s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	0 %

Součástí této Výroční zprávy je účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu v souladu s IFRS. Hodnoty ve výkazech jsou uvedeny v tisících Kč. Minulé období je vykázáno od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2015, celkem tedy za 15 měsíců. Běžné období je vykázáno od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016. Uvedená období nejsou plně srovnatelná vzhledem k rozdílné délce.

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





Účetní závěrka 2016

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

Sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém v EU



OBSAH

Výkaz o finanční situaci	30
Výkaz o úplném výsledku hospodaření.....	31
Přehled o změnách vlastního kapitálu	32
Výkaz o peněžních tocích	33
1. Všeobecné informace	34
2. Účetní postupy.....	35
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady.....	41
4. Vysvětlení přechodu na IFRS ve znění přijatém EU	42
5. Výnosy z investičního majetku	43
6. Výnosy z Nehmotného majetku	43
7. Výnosy z Poskytnutých půjček.....	43
8. Výnosy z podílů	43
9. Výnosy/ náklady z přecenění obchodních pohledávek	44
10. Správní náklady	44
11. Osobní náklady.....	44
12. Ostatní provozní výnosy.....	44
13. Ostatní provozní náklady	45
14. Finanční výnosy.....	45
15. Finanční náklady.....	45
16. Daň z příjmu	45
17. Nehmotný majetek	46
18. Investiční majetek	46
19. Podíly v ovládaných osobách	47
20. Ostatní podíly	48
21. Poskytnuté půjčky	48
22. Daňové pohledávky.....	48
23. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	49
24. Peníze a peněžní ekvivalenty	49
25. Základní kapitál	49
26. Půjčky a úvěry	49
27. Daňové závazky, splatné a odložené	50
28. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	50
29. Transakce se spřízněnými osobami	51
30. Finanční nástroje – řízení rizik.....	51
31. Klasifikace finančních nástrojů.....	56
32. Reálná hodnota aktiv a závazků.....	56
33. Následné události.....	59



Účetní jednotka: LUCROS investiční fond s proměnných
základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9

IČO: 285 07 428

Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 10. 4. 2017

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31.12.2016

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Dlouhodobá aktiva		3 054 761	2 750 809	2 686 220
Nehmotný majetek	17	638 182	559 424	590 840
Investiční majetek	18	1 495 585	1 426 879	1 446 346
Podíly v ovládaných osobách	19	122 085	97 692	56 160
Ostatní podíly	20	117 415	73 459	40 288
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	21	681 494	593 355	552 586
Krátkodobá aktiva		436 341	250 881	222 991
Krátkodobé poskytnuté půjčky	21	360 864	157 515	80 004
Daňové pohledávky	22	19 957	19 933	19 106
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	23	12 370	62 843	119 013
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	24	43 150	10 590	4 868
Aktiva celkem		3 491 102	3 001 690	2 909 211

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	25	711 000	790 000	790 000
Emisní ážio		921	921	921
Ostatní nedělitelné fondy		29 093	29 093	29 093
Ostatní kapitálové fondy		79 000	-	-
Výsledek hospodaření běžného období		425 400	118 773	-
Nerozdělený zisk z předchozích období		1 564 829	1 446 056	1 446 056
Vlastní kapitál celkem		2 810 243	2 384 843	2 266 070
Dlouhodobé půjčky a úvěry	26	161 017	255 942	228 850
Odložený daňový závazek	27	81 657	75 804	67 867
Dlouhodobé závazky		242 674	331 746	296 717
Krátkodobé půjčky a úvěry	26	407 297	248 834	335 817
Daňové závazky	27	4 453	14	15
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	28	26 435	36 253	10 592
Krátkodobé závazky		438 185	285 101	346 424
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 491 102	3 001 690	2 909 211



Účetní jednotka: LUCROS investiční fond s proměnných
základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9

IČO: 285 07 428

Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 10. 4. 2017

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 2016 A 2015

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016	Za rok od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015
Výnosy z investičního majetku	5	177 138	10 109
Výnosy z nehmotného majetku	6	182 943	71 803
Výnosy z poskytnutých půjček	7	55 047	38 868
Výnosy z podílů	8	23 493	52 404
Výnosy/ náklady z přecenění obchodních pohledávek	9	21 816	-15 805
Správní náklady	10	-12 026	-9 860
Čistý provozní výsledek hospodaření		448 111	147 519
Osobní náklady	11	-452	-395
Ostatní provozní výnosy	12	291	-
Ostatní provozní náklady	13	-4 139	-3 309
Provozní výsledek hospodaření		444 111	143 815
Finanční výnosy	14	433	616
Finanční náklady	15	-4 776	-10 619
Finanční výsledek hospodaření		-4 343	-10 003
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		439 768	133 812
Daň z příjmu	16	-14 368	-15 039
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		425 400	118 773
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		425 400	118 773



Účetní jednotka: LUCROS investiční fond s proměnných
základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9

IČO: 285 07 428

Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 10. 4. 2017

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1.1.2015 DO 31.12.2015

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2015	790 000	921	29 093	--	--	1 446 056	2 266 070
Zisk/ztráta za období	0	0		0	0	118 773	118 773
Zůstatek k 31.12.2015	790 000	921	29 093	--	--	1 564 829	2 384 843

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1.1.2016 DO 31.12.2016

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2016	790 000	921	29 093	--	--	1 564 829	2 384 843
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	425 400	425 400
Převody ve vlastním kapitálu	-79 000	0	0	79 000	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2016	711 000	921	29 093	79 000	0	1 990 229	2 810 243



Účetní jednotka: LUCROS investiční fond s proměnných
základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9

IČO: 285 07 428

Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 10. 4. 2017

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2016 A 2015

tis. Kč	Poznámka	2016	2015
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		439 768	133 812
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-62 221	91 365
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		-78 758	31 416
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		-33 643	-101 465
Změna stavu majetkových účastí		-66 054	-22 299
Změna stavu nehmotných aktiv		0	0
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		-291 488	-121 203
Změna stavu ostatních aktiv		67 259	32 436
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		158 463	-86 963
Změna stavu ostatních závazků		-5 379	25 660
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		127 947	-17 261
<i>Finanční činnost</i>			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		0	0
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		-95 387	22 983
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-95 387	22 983
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		32 650	5 722
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		10 590	4 868
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.		43 150	10 590



V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

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

2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31.12.2016 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1.1. do 31.12. Výkaz o finanční situaci ke dni 31.12.2015 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je první adoptcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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

(c) Vykazování podle segmentů

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

(d) Funkční měna

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

(e) Okamžik uskutečnění účetního případu

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



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

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

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

(f) 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 rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

(g) Rozpoznání výnosů

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

(h) Nehmotný majetek – klasifikace a ocenění

Položka „Nehmotný majetek“ obsahuje ochrannou známku, která je držena Fondem a poskytována ostatním subjektům za licenční poplatek.

Ochranná známka je účtována v pořizovací hodnotě a na roční bázi je testována na znehodnocení (tzv. impairment test). Případné znehodnocení je vykázáno ve výsledku hospodaření běžného období. V případě, že Fond identifikuje, že zpětně získatelná hodnota ochranné známky je vyšší a tento rozdíl je způsoben změnou v odhadech v rámci ročního testování znehodnocení, tak dochází k rozpuštění v minulosti vytvořené znehodnocení do výsledku hospodaření běžného období.

(i) Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním

(reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako "Výnosy z investičního majetku".

(j) Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané 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.

(k) Výnosové a nákladové úroky

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

(l) Výnosy z dividend

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

(m) Finanční nástroje a jejich oceňování

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

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

i. Ostatní investice – pohledávky

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

(n) Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie „finanční závazky v amortizované hodnotě“ (FL.AC) a po obdržení 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.

(o) Úročené závazky

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

(p) 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.

(q) Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. U pohledávek se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

(r) 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.

(s) Daň z příjmu

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

(t) Daň z přidané hodnoty

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Veškerá plnění na vstupu jsou tedy součástí nákladů ve výkazu zisku a ztráty.

(u) Odložená daň

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

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



vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci daně odložené daňové pohledávky.

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

Odložená daň z titulu položek vykázaných do ostatního úplného výsledku se vykazuje v ostatním úplném výsledku, nikoli ve výkazu zisku a ztráty.

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

(v) 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.

(w) První přijetí mezinárodních standardů finančního výkaznictví

Tato účetní závěrka sestavovaná k 31. prosinci 2016 je první účetní závěrkou sestavovanou společností v souladu s IFRS.

Účetní politiky uvedené v sekci Účetní postupy byly aplikovány při sestavení výkazů za rok končící 31. prosincem 2016, pro srovnatelné období končící 31. prosincem 2015 a pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici k 1. lednu 2015, toto datum je současně datem přechodu na IFRS.

Při sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici a výkazu zisku a ztráty společnost sestavila výkazy připravené dle Českých účetních předpisů („lokální standardy“), do kterých promítla IFRS úpravy. Dopady převodu jsou uvedené v poznámce 4. Dopady převodu při sesouhlasení výkazu o peněžních tocích nejsou pro společnost významné a nemění podstatu jeho struktury.

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

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

i. IFRS 9 Finanční nástroje (2014)

(Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních



aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěných účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nevratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty se za žádných okolností nereklasifikují do výsledku hospodaření.

V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se reklasifikují do výsledku hospodaření při odúčtování.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení používání zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby byly jako zajištěné položky určeny další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Účetní jednotka očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky.

ii. IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky
(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

iii. Roční zdokonalení

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014-2016, jenž zavádí 2 novely 2 standardů spolu s následnými novelizacemi dalších standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později a novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použijí retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

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:

(a) Významné úsudky

i. Ocenění investičního majetku

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

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 27.

iii. Testování znehodnocení nehmotného majetku

Úsudky a dohady reálné hodnoty nehmotného majetku s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota nehmotného majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů,

jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z ochranné známky. Změna v těchto předpokladech může vést ke snížení či zvýšení (maximálně na úroveň pořizovací hodnoty) hodnoty nehmotného majetku.

4. VYSVĚTLENÍ PŘECHODU NA IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EU

Účetní metody popsané v předchozí kapitole byly použity pro sestavování účetní závěrky za období končící 31. prosince 2016, srovnatelné informace uvedené v této účetní závěrce za období končící 31. prosince 2015 a při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS k 1. lednu 2015, tj. k datu přechodu Fondu na IFRS.

Fond při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS upravil dříve vykazované částky v účetních výkazech, které byly sestaveny v souladu s účetní legislativou České republiky platnou pro finanční instituce (české účetní standardy, dále „ČÚS“). Pro účely IFRS bylo zvoleno jiné účetní období pro rok 2015 oproti ČÚS. Pro účetní závěrku v souladu s IFRS je vykazováno období od 1.1.2015 do 31.12.2015 (z důvodů porovnatelnosti 12-ti měsíčního období s rokem 2016). Dle ČÚS byla účetní závěrka sestavena za období od 1.10.2014 do 31.12.2015. Z tohoto důvodu není možné počáteční výkaz o finanční pozici v souladu s IFRS k 1. 1. 2015 srovnávat s počátečními bilancemi v účetní závěrce sestavené dle ČÚS.

V souladu s IFRS 1 Fond zpětně nepřehodnocoval účetní odhady učiněné při sestavování účetní závěrky dle ČÚS s výjimkou případů, kdy to bylo nezbytné s ohledem na odlišný přístup IFRS a ČÚS.

Následuje vyčíslení, jaký dopad měl přechod z ČÚS na IFRS na finanční situaci a finanční výsledky Fondu a nejvýznamnějších reklasifikací.

- *Oceňovací rozdíly vyplývající z přecenění majetku a závazků*

Oceňovací rozdíly majetku a závazků jsou dle ČÚS vykazovány ve vlastním kapitálu jako samostatná položka Oceňovací rozdíly. Dle IFRS je meziroční změna v ocenění vykazována ve výkazu o úplném výsledku hospodaření u souvisejících položek. Jedná se o přecenění majetkových účastí a podílů, investičního majetku, nehmotného majetku a ostatních aktiv a pasiv (poskytnuté půjčky, přijaté půjčky, závazky a pohledávky), a s tím související odloženou daní.

V roce 2016 byl z titulu přecenění investičního majetku vykázán ve výkazu o úplném výsledku hospodaření výnos ve výši 35 063 tis. Kč. O tuto hodnotu byla snížena hodnota oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu. Obdobně tomu tak bylo u přecenění poskytnutých půjček (výnos ve výši 3 509 tis. Kč a snížení oceňovacích rozdílů), obchodních pohledávek (výnos ve výši 21 816 tis. Kč a snížení oceňovacích rozdílů), podílů a majetkových účastí (náklad ve výši 2 295 tis. Kč a navýšení oceňovacích rozdílů), přijatých půjček (náklad ve výši 462 tis. Kč a navýšení oceňovacích rozdílů) a u odložené daně (náklad ve výši 5 853 tis. Kč a navýšení oceňovacích rozdílů). U nehmotného majetku (ochranných známek) bylo vykázáno přecenění navyšující hodnotu nehmotného majetku ve vlastním kapitálu v samostatné položce.

V roce 2015 bylo z titulu přecenění investičního majetku vykázán ve výkazu o úplném výsledku hospodaření snížení ve výši 120 932 tis. Kč. O tuto hodnotu byla navýšena hodnota oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu. Obdobně tomu tak bylo u přecenění poskytnutých půjček (náklad ve výši 2 923 tis. Kč a navýšení oceňovacích rozdílů), obchodních pohledávek (náklad ve výši 15 805 tis. Kč a navýšení oceňovacích rozdílů), podílů a majetkových účastí (výnos ve výši 52 404 tis. Kč a snížení oceňovacích rozdílů), přijatých půjček (náklad ve výši 4 109 tis. Kč a navýšení oceňovacích rozdílů) a u odložené daně (náklad ve výši 7 937 tis. Kč a navýšení oceňovacích rozdílů). U nehmotného majetku (ochranných

známek) bylo vykázáno přecenění snižující hodnotu nehmotného majetku ve výkazu o úplném výsledku hospodaření jako náklad ve výši 31 416 tis. Kč.

K 1.1.2015 byl zůstatek oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu včetně efektu odložené ve výši 641 604 tis. Kč vykázán v rámci nerozděleného zisku. Tento zůstatek zahrnuje doúčtování odloženého daňového závazku souvisejícího s oceňovacími rozdíly ve výši 67 867 tis. Kč.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2016	2015
Nájemné	144 287	133 559
Přecenění investičního majetku	35 063	-120 932
Ztráta z prodeje investičního majetku	-2 212	-2 518
Celkem	177 138	10 109

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

6. VÝNOSY Z NEHMOTNÉHO MAJETKU

tis. Kč	2016	2015
Licenční poplatky	104 185	103 219
Rozpuštění / (tvorba) znehodnocení	78 758	-31 416
Celkem	182 943	71 803

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

7. VÝNOSY Z POSKYTNUTÝCH PŮJČEK

tis. Kč	2016	2015
Úrokový výnos	51 538	41 791
Přecenění poskytnutých půjček	3 509	-2 923
Celkem	55 047	38 868

Úrokový výnos zahrnuje úroky z poskytnutých půjček.

8. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2016	2015
Přecenění podílů v ovládaných osobách	-10 607	10 200
Přecenění ostatních podílů	8 312	42 204
Výnosy z dividend a podílů na zisku	25 788	-
Celkem	23 493	52 404



Výnosy z dividend z podílů ve společnosti HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. dosahují za rok 2016 hodnoty 788 tis. Kč. Zbývá částka 25 000 tis. Kč je záloha na podíl na zisku z obchodního podílu společnosti Rezidence Hloubětín, s.r.o. Fond k 31.12.2015 nevykazuje žádné výnosy z dividend a podílů na zisku.

9. VÝNOSY/ NÁKLADY Z PŘECENĚNÍ OBCHODNÍCH POHLEDÁVEK

tis. Kč	2016	2015
Přecenění obchodních pohledávek	21 816	-15 805
Celkem	21 816	-15 805

10. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Nájemné	4 145	4 079
Poradenské služby	5 063	2 840
Opravy a údržba	531	45
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	2 287	2 896
Celkem	12 026	9 860

Z TOHO

tis. Kč	2016	2015
Náklady na znalecké posudky	175	140
Daňové poradenství	134	6
Audit	120	60
Právní a notářské služby	890	761
Poplatek depozitáři	375	240
Poplatek za obhospodařování	180	111
Poplatek na odborného poradce	1.354	1.550
Poplatek za administraci	440	0
Celkem	3.668	2.868

11. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Mzdové náklady	366	324
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	86	71
Ostatní osobní náklady	-	-
Celkem	452	395

K 31. prosinci 2016 měla společnost 3 zaměstnance na částečný úvazek (2015: 3 zaměstnanci na částečný úvazek) z toho žádný (2015: 0) vedoucí pracovník.

12. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

V položce Ostatní provozní výnosy bylo za rok 2016 vykazováno 291 tis. Kč (2015: 0 tis. Kč).



13. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Daně a poplatky	3 236	3 309
Ostatní provozní náklady	903	-
Celkem	4 139	3 309

14. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2016	2015
Ostatní finanční výnosy	433	616
Celkem	433	616

15. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Nákladové úroky	-	655
Kurzové ztráty	4 016	5 822
Přecenění přijatých půjček na reálnou hodnotu	462	4 109
Ostatní finanční náklady	298	33
Celkem	4 776	10 619

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky a náklady z ostatních operací.

16. DAŇ Z PŘÍJMU

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

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2016	2015
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	- 8 515	- 7 102
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	- 5 853	- 7 937
Celkem	-14 368	-15 039

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1.1.	Zúčtování zisku/ztráty	do Stav k 31.12.
tis. Kč		2015	
Přecenění majetku a závazků	-67 867	-7 937	-75 804
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-67 867	-7 937	-75 804
		2016	

Investiční majetek - přecenění			
Ostatní dočasné rozdíly	-75 804	-5 853	-81 657
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-75 804	- 5 853	-81 657
Splatná daň z příjmu:			
tis. Kč	2016	2015	
Zisk před zdaněním dle IFRS	439 768	133 812	
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-242 738	16 433	
Zisk před zdaněním dle CAS	197 030	150 245	
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS v délce účetního období	--	39 486	
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	6 085	6 790	
Ostatní položky zvyšující základ daně	1 250	--	
Položky snižující základ daně	60 056	27 971	
Daňový základ	144 309	168 550	
Daň vypočtena při použití platné sazby	8 319	8 427	
Zúčtování dohadu DP minulých období	196	-1 325	
Splatná daň z příjmů ve výši 5 % (19%)	8 515	7 102	
Daň z příjmů	8 515	7 102	
Odložená daň	5 853	7 937	
Efektivní sazba daně	5%	5%	

17. NEHMOTNÝ MAJETEK

v tis. Kč	Nehmotný majetek	
	2016	2015
Stav k 1. lednu	559 424	590 840
Přírůstky	-	-
Úbytky	-	-
Rozpuštění / (tvorba) znehodnocení	78 758	-31 416
Dopad změn směnných kurzů	-	-
Stav k 31. prosinci	638 182	559 424

V nehmotném majetku Fondu je vykázána ochranná známka značky SIKO.

18. INVESTIČNÍ MAJETEK

v tis. Kč	Investiční majetek	
	2016	2015
Stav k 1. lednu	1 426 879	1 446 346
Přírůstky	133 684	372 380
Úbytky	-100 041	-270 915
Převody	-	-
Dopad změn reálné hodnoty	35 063	-120 932
Dopad změn směnných kurzů	-	-
Stav k 31. prosinci	1 495 585	1 426 879

Investiční majetek představuje nemovitosti v portfoliu Fondu, které jsou drženy z důvodu investice Fondu.

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 444 405 tis. Kč k 31. prosinci 2016. K 31. prosinci 2015 nebyla evidována žádná zástava na investiční majetek.

19. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK		Investice (v tis. Kč)			
			2016	2015	2016	Změny	Přecenění	2015
SLOSIKO s.r.o.	Obchodování a pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100%	100%	79 770	-	12 903	66 867
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90%	90%	164	-	-	164
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	90%	90%	158	-	-	158
Rezidence Hloubětín s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	50%	50%	4 010	-	-23 510	27 520
SIKO GROUP SE	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100%	100%	2 983	-	-	2 983
DIFESA	Pronájem nemovitostí	Česká republika	40%	-	35 000	35 000	-	0
Dům Čertovka	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100%	-	0	-	-	0
Celkem					122 085	35 000	-10 607	97 692

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



20. OSTATNÍ PODÍLY

Společnost	Oblast působení	Země působení	Typ vlastnictví	Investice			
				2016	Změny	Přecenění	2015
HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Podílový fond	26 420	-	1 837	24 583
PPH PECHACKOVA s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Podíl	2 027	-4 418	-419	6 864
Accolade Holding, a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Akcie	25 703	-	2 445	23 258
JET I, investiční fond, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Akcie	27 057	7 732	571	18 754
NOVA Green Energy otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a. s.	Otevřený podílový fond	Česká republika	Podílový fond	20 366	20 000	366	-
Trigema Investment SICAV a.s.	Investiční fond	Česká republika	Podílový fond	13 816	10 000	3 816	-
ENERN Investments, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Investiční akcie	2 026	2 330	-304	-
Celkem				117 415	35 644	8 312	73 459

21. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	701 933	467 494
Ostatním subjektům	340 425	283 376
<i>Dlouhodobé</i>	<i>681 494</i>	<i>593 355</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>360 864</i>	<i>157 515</i>
Celkem	1 042 358	750 870

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Všechny úrokové míry jsou fixní a pohybují se u krátkodobých půjček v rozmezí mezi 4,1% - 10 % (rok 2015: 5 %- 15 %), dlouhodobé půjčky se splatností mezi roky 2019 – 2036 (rok 2015: mezi roky 2017 – 2036) dosahují fixní úrokové míry v rozmezí od 0% do 20 % (rok 2015: 3,6% - 8,5%).

22. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2016 zahrnují zálohy a přeplatky na daň z příjmu ve výši 19 957 tis. Kč., resp. 19 822 tis. Kč a pohledávky z titulu DPH ve výši 111 tis. Kč k 31. prosinci 2015.



23. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Pohledávky z obchodních vztahů	5 341	62 044
Jiné pohledávky	-	-
Dohadné účty aktivní	445	-
Příjmy příštích období	-	129
Náklady příštích období	3	-
Zaplacené zálohy	6 581	670
Celkem	12 370	62 843
<i>Krátkodobé</i>	<i>12 370</i>	<i>62 843</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	12 370	62 843

24. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Běžné účty u bank	43 144	10 393
Pokladní hotovost	6	197
Celkem	43 150	10 590

25. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31.12.2016 tvoří upsaný základní kapitál 71 100 ks (31.12.2015: 790 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Investiční akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

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

V souladu se Statutem vykazuje Fond fondový kapitál na zakladatelskou akcii ve výši 39,58 tis. Kč.

26. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31.12. 2016	31.12. 2015
Půjčky od akcionářů	568 314	504 776
Celkem	568 314	504 776
<i>Dlouhodobé</i>	<i>161 017</i>	<i>255 942</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>407 297</i>	<i>248 834</i>
Celkem	568 314	504 776

K 31. prosinci 2016 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčky od spřízněných stran	120 200	0	-7 850	2021	Neúročeno
Půjčky od spřízněných stran	1 325 854	-863 018	- 6 872	2017 - 2018	Neúročeno

K 31. prosinci 2015 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčky od spřízněných stran	1 353 354	-833 549	-15 029	2016 - 2020	Neúročeno

Výše uvedené půjčky nevidují žádné zajištění.

27. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31.12. 2016	31.12. 2015
DPH	4 440	-
Zúčtování se SP a ZP	9	10
Ostatní daně a poplatky	4	4
Odložený daňový závazek	81 657	75 804
Celkem	86 110	75 818

28. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Závazky z obchodních vztahů	3 154	28 350
Závazky vůči zaměstnancům	23	23
Ostatní závazky	-	-
Přijaté zálohy	17 887	31
Dohadné účty pasivní	3 215	2 954
Výdaje příštích období	1 650	4 380
Výnosy příštích období	506	515
Celkem	26 435	36 253
<i>Dlouhodobé</i>	-	-
<i>Krátkodobé</i>	26 435	36 253
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	26 435	36 253



29. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

tis. Kč	31.12.2016		2016	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Luka Residential s.r.o.	344 610	-	20 679	-
SIKO KOUPELNY a.s.	-	17 480	223 505	-
SIKO KÚPELNE a.s.	41 355	-	15 430	-
SLOSIKO s.r.o.	169 083	-	5 770	-
Jaroslava Valová	-	120 200	-	-
Difesa a.s.	36 784	-	-	-
Dům Čertovka s.r.o.	115 750	-	-	-
Tomáš Vala	-	185 134	-	-
Jana Valová	-	92 567	-	-
Vítězslav Vala	-	185 134	-	-
Celkem	707 582	600 515	265 384	-

tis. Kč	31.12.2015		2015	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Luka Residential s.r.o.	291 157	-	15 087	-
SIKO KOUPELNY a.s.	41 964	-	211 376	-
SIKO KÚPELNE a.s.	57 085	-	15 985	-
SLOSIKO s.r.o.	160 662	-	5 938	-
Luka Development a.s.	403	-	-	-
Jaroslava Valová	187	519 805	-	-
Rezidence Hloubětín s.r.o.	-	-	2 880	-
Celkem	551 458	519 805	251 266	-

Fond vydal ručitelské prohlášení společnosti Luka Residential s.r.o ve prospěch ČSOB, a.s. jako věřitele ze smlouvy o úvěru, jehož nominální hodnota je 550 000 tis (financování developerského projektu) Kč. Ručitelské prohlášení bylo vydáno pro případ neschopnosti platit ze strany Luka Residential s.r.o. a Fond se zároveň zavázal uhradit případné dodatečné náklady týkající se tohoto projektu. Fond dále pro tento účel zastavil i investiční majetek (pozemky) ve výši 444 405 tis. Kč. Všechna tato ručení a zástavy byly učiněny v souladu s investiční strategií, při zohlednění ekonomického přínosu z ručení a poskytnutého úvěru a na základě schválení akcionářů Fondu a v souladu se statutem Fondu.

30. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na

nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České a Slovenské republiky.

(a) Tržní riziko

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

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

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31.12.2016	31.12.2015
Nehmotný majetek	18,28%	18,64%
Investiční majetek	42,84%	47,54%
Podíly v ovládaných osobách	3,50%	3,25%
Ostatní podíly	3,36%	2,45%
Poskytnuté půjčky	29,86%	24,97%
Celkem	97,84%	96,89%

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo

změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2016					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 150	0	0	0	43 150
Celkem	43 150	0	0	0	43 150
Gap	43 150	0	0	0	43 150
Kumulativní gap	43 150	43 150	43 150	43 150	43 150

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2015					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 590	0	0	0	10 590
Celkem	10 590	0	0	0	10 590
Gap	10 590	0	0	0	10 590
Kumulativní gap	10 590	10 590	10 590	10 590	10 590

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31.12.2016 a 31.12. 2015 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

(b) Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

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

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

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a

vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrovány 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 31.12.2016	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	642 224	642 224
Investiční majetek	1 495 585	1 495 585
Podíly v ovládaných osobách	122 085	122 085
Ostatní podíly	117 415	117 415
Poskytnuté půjčky	1 042 358	1 042 358
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	12 367	12 367
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 150	43 150
Celkem	3 475 184	3 475 184

Rating k 31.12.2015	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	559 424	559 424
Investiční majetek	1 426 879	1 426 879
Podíly v ovládaných osobách	97 692	97 692
Ostatní podíly	73 459	73 459
Poskytnuté půjčky	750 870	750 870
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	62 714	62 714
Peníze a peněžní ekvivalenty	10 590	10 590
Celkem	2 981 628	2 981 628

K 31.12.2016 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), která poskytla úvěr spřízněné osobě Luka Residential s.r.o. na financování developerského projektu.

tis. Kč	31.12.2016	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Pozemky v katastrálním území Kyje	444 405	12,71 %
Celkem	444 405	12,71 %

K 31.12.2015 nebyly evidovány žádné zástavy aktiv Fondu.

(c) Riziko likvidity

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



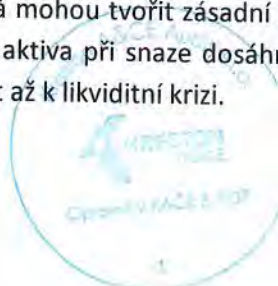
Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2016						
Nehmotný majetek	0	0	0	0	638 182	638 182
Investiční majetek	0	0	0	0	1 495 585	1 495 585
Podíly v ovládaných osobách	0	0	0	0	122 085	122 085
Ostatní podíly	0	0	0	0	117 415	117 415
Poskytnuté půjčky	68 925	291 939	180 427	501 067	0	1 042 358
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	32 327	0	0	0	0	32 327
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 150	0	0	0	0	43 150
Celkem	144 402	291 939	180 427	501 067	2 373 267	3 491 102
Úvěry a půjčky	0	407 297	161 017	0	0	568 314
Obchodní a ostatní závazky	30 888	0	0	81 657	0	112 545
Vlastní kapitál	0	0	0	0	2 810 243	2 810 243
Celkem	30 888	407 297	161 017	81 657	2 810 243	3 491 102
Gap	113 514	-115 358	19 410	419 410	-436 976	0
Kumulativní gap	113 514	-1 844	17 5656	436 976	0	0

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2015						
Nehmotný majetek	0	0	0	0	559 424	559 424
Investiční majetek	0	0	0	0	1 426 879	1 426 879
Podíly v ovládaných osobách	0	0	0	0	97 692	97 692
Ostatní podíly	0	0	0	0	73 459	73 459
Poskytnuté půjčky	0	157 515	369 528	223 827	0	750 870
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	82 776	0	0	0	0	82 776
Peníze a peněžní ekvivalenty	10 590	0	0	0	0	10 590
Celkem	93 366	157 515	369 528	223 827	2 157 454	3 001 690
Úvěry a půjčky	0	248 834	255 942	0	0	504 776
Obchodní a ostatní závazky	36 267	0	0	75 804	0	112 071
Vlastní kapitál	0	0	0	0	2 384 843	2 384 843
Celkem	36 267	248 834	255 942	75 804	2 384 843	3 001 690
Gap	57 099	-91 319	113 586	148 023	-227 389	0
Kumulativní gap	57 099	-34 220	79 366	227 389	0	0

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.



31. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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. 2016					
Investiční majetek	0	0	1 495 585	0	1 495 585
Podíly v ovládaných osobách	0	0	122 085	0	122 085
Ostatní podíly	0	0	117 415	0	117 415
Poskytnuté půjčky	0	0	1 042 358	0	1 042 358
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	7 026	0	5 341	0	12 367
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 150	0	0	0	43 150
Půjčky a úvěry	0	568 314	0	0	568 314
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	24 279	24 279
Celkem	50 176	568 314	3 425 008	24 279	

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. 2015					
Investiční majetek	0	0	1 426 879	0	1 426 879
Podíly v ovládaných osobách	0	0	97 692	0	97 692
Ostatní podíly	0	0	73 459	0	73 459
Poskytnuté půjčky	0	0	750 870	0	750 870
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	668	0	62 047	0	62 715
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 590	0	0	0	10 590
Půjčky a úvěry	0	504 776	0	0	504 776
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	31 358	31 358
Celkem	11 258	504 776	2 970 371	31 358	

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

32. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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



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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 27 (c).

(a) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

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

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

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

Ke dni stanovení fondového kapitálu Fond oceňuje cenné papíry tržní cenou. Majetek Fondu v cizí měně je ke dni stanovení fondového kapitálu přeceněný aktuálním devizovým kurzem. Dlouhodobý majetek, majetkové účastia přijaté a poskytnuté půjčky Fond přeceňuje na základě vypracované expertní zprávy ke stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů z investiční činnosti minimálně jedenkrát ročně.



Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2016				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	1 495 585	1 495 585
Podíly v ovládaných osobách	0	0	122 085	122 085
Ostatní podíly			117 415	117 415
Poskytnuté půjčky	0	0	1 042 358	1 042 358
Obchodní pohledávky			5 341	5 341
Půjčky a úvěry	0	0	568 314	568 314
Celkem	0	0	3 993 322	3 993 322

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2015				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	1 426 879	1 426 879
Podíly v ovládaných osobách	0	0	97 692	97 692
Ostatní podíly	0	0	73 459	73 459
Poskytnuté půjčky	0	0	750 870	750 870
Obchodní pohledávky	0	0	62 047	62 047
Půjčky a úvěry	0	0	504 776	504 776
Celkem	0	0	3 475 147	3 475 147

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí jejich přehled.

(a) Ostatní krátkodobé pohledávky a závazky

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



(b) Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota
K 31.12.2016		
Aktiva		
Nehmotný majetek	638 182	642 224
Ostatní pohledávky a zálohy	7 026	7 026
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 150	43 150
Závazky		
Obchodní a ostatní závazky	24 279	24 279


tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota
K 31.12.2015		
Aktiva		
Nehmotný majetek	559 424	559 424
Ostatní pohledávky a zálohy	668	668
Peníze a peněžní ekvivalenty	10 590	10 590
Závazky		
Obchodní a ostatní závazky	31 358	31 358

33. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem.

V Praze dne 21. dubna 2017


LUCROS investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitel



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. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (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 198 00

IČO: 285 07 428

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

Ovládající osoba

Ing. Jaroslava Valová

nar. 15. dubna 1947,

Bytem Hanzelkova 2660/6, Praha 6

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SIKO KÚPELNE 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 KOUPELNY 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
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS 100 %



3 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která zajišťuje především 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. 6. 2016
- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 1. 11. 2016
- Smlouva o bezúročném půjčce ze dne 1. 11. 2016

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

- Luka Residential s.r.o. – dohoda o nahrazení dosavadních závazků ze dne 31. 5. 2016
- Luka Residential s.r.o. – dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 1. 12. 2016
- Dům Čertovka s.r.o. – Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 11. 2016
- SLOSIKO s.r.o. – Smlouva o zápůjčce ze dne 20. 12. 2016

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 KÚPEĽNE a.s., Smlouva o půjčce ze dne 12. 12. 2011
- SIKO KÚPEĽNE 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 KOUPEĽNY a.s., Smlouva o poskytování služeb ze dne 1. 1. 2014
- SIKO KOUPEĽNY a.s., Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2014
- SIKO KOUPEĽNY 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

7 POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající z 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 30. března 2017


.....
LUCROS investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitel

