

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017
společnosti LUCROS SICAV a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti LUCROS SICAV a.s. (dále také jen Společnost) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 31. 12. 2017, za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 1.1.2017 do 31. 12. 2017 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti LUCROS SICAV a.s. k 31. 12. 2017, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1.1.2017 do 31. 12. 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Společnost k 31. 12. 2017 vykazovala v dlouhodobých aktivech nemovitosti a ochranné známky, které využívá k realizování výnosů z pronájmu, resp. výnosů z licenčních poplatků. Vzhledem k tomu, že nemovitosti a ochranné známky představují více než 59 % hodnoty celkových aktiv a výnosy z nich

plynucí tvoří přibližně 71 % celkových výnosů společnosti, stalo se ověření nemovitostí, ochranných známek a souvisejících výnosů hlavní záležitostí auditu.

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

Informace o investičním a dlouhodobém nehmotném majetku a výnosů plynoucích z držby těchto aktiv jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článcích 4, 5, 16 a 17 přílohy.

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

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

Informace o poskytnutých zápůjčkách a výnosů z nich jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článcích 6 a 20 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 způsobitelné 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol 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.

ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě dva roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 18. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

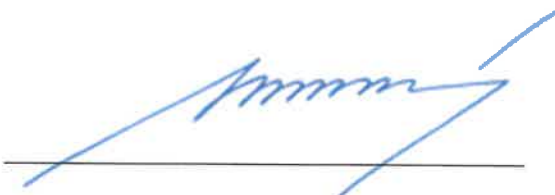
V Brně dne 23. 4. 2018

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

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno
oprávnění KAČR č. 007
Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar
oprávnění KAČR č. 1277





Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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





Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2017

LUCROS SICAV 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 2017.....	29
Zpráva o vztazích.....	66



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 SICAV a.s. (do 4. 5. 2017 LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.), dále také „Emitent“ nebo „Fond“, a jeho skupiny za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Emitenta.

V Praze dne 21. dubna 2018



LUCROS SICAV 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 SICAV 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:

- 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,
- 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,
- volba a odvolání statutárního ředitele,
- volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,

- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, než na které plyne právo správního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jejím vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech či jiný obecně závazný právní předpis nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

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

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Ing. Jaroslava Valová (od 20. ledna 2016)
 narozena: 15. dubna 1947
 Hanzelkova 2660/6, Dejvice, 160 000 Praha 6

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

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu v plném rozsahu. Pouze statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích 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)
narozen: 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 Raiffesbank, a. s.

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (od 1. května 2016 do 31. prosince 2017)
narozena: 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 pracovala ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastávala 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 3 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.

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



Ing. Jaroslava Valová
Hanzelkova 2660/6, 160 00 Praha 6

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:

Ing. Jitka Břehová
narozena 15. dubna 1981
Polní 660, 270 61 Lány

Způsob jednání:

jediný člen představenstva jedná za společnost samostatně

Dům Čertovka

Jednatelé:

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



Vítězslav Vala
narozena 24. února 1971
č.p. 194, 398 04 Čimelice
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

Rezidence Smotlachova s.r.o.

Jednatel:

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

Způsob jednání: jednatel zastupuje společnost ve všech věcech samostatně

VD CB s.r.o.

Jednatelé:

Ing. Jaroslava Valová
narozena 15. dubna 1947
Hanzelkova 2660/6, 160 00 Praha 6

Bc. Tomáš Vala
narozen 8. května 1973
č.p. 340, 398 04 Čimelice

Způsob jednání: Každý jednatel jedná za společnost samostatně. Podepisování za společnost se děje tak, že k vytištěné nebo vypsané obchodní firmě společnosti připojí jednatel svůj podpis.

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 Mirovice. Následně sbírala zkušenosti v řadě společností. V roce 1991 založila



firmu SIKO, kterou v roce 2004 vložila do společnosti SIKO KOUPELNY a.s. Ve společnosti SIKO KOUPELNY a.s. byla od roku 2004 do května 2015 generální ředitelkou. Od roku 2009 je jednatelkou společnosti SLOSIKO s.r.o., která se specializuje na pronájem, nákup a prodej nemovitostí. V představenstvu Fondu působí od roku 2008. V její kompetenci je strategické řízení Fondu včetně řízení a realizace investic.

SPRÁVNÍ RADA

Člen správní rady

Bc. Tomáš Vala
narozen: 8. 5.1973
vzdělání: vysokoškolské

3 OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ 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 PRAVOMOCÍ

STATUTÁRNÍ ORGÁN

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli za výkon činnost 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 PRAVOMOCÍ

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Údaje k 31. 12. 2017

	Zakladatelské akcie	Investiční akcie
Výkonný ředitel	70 920 ks	7 685 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. 2017. 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. 2017 činí 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.

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:

Obchodní firma Fondu při jeho založení zněla LUCROS uzavřený investiční fond a.s. Dne 21. 1. 2016 došlo ke změně obchodní firmy na LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a to v souvislosti se změnou stanov Fondu, v jejímž důsledku se Fond z uzavřeného investičního fondu přeměnil na investiční fond s proměnným základním kapitálem. S účinností ke dni zápisu do obchodního rejstříku byla změnou stanov ze dne 30. 3. 2017 obchodní firma Fondu změněna na LUCROS SICAV a.s.

Ostatní skutečnosti po konci účetního období:

Ke dni 1. 1. 2018 došlo ke změně statutu Fondu a to z důvodu přesunu nákladů do investiční části.

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. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány České národní bance. Rovněž podléhají kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů Fondu je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu.

10 STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

EMITENT (MATEŘSKÁ SPOLEČNOST)

LUCROS SICAV 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
Rezidence Smotlachova s.r.o.	základní kapitál: 100 000 Kč
VD CB 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 SICAV a.s.

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017 (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	99,74	99,74
Ing. Jana Valová, dat. nar. 19. 8. 1977	0,13	0,13
Bc. Tomáš Vala, dat. nar. 8. 5. 1973	0,13	0,13

DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

SLOSIKO s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2017

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

VABOLA s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2017

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 SICAV a.s.	90,00	90,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

SIVAKO s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2017

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 SICAV a.s.	90,00	90,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

Rezidence Hloubětín s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2017

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 SICAV a.s.	50,00	50,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

SIKO GROUP SE

Struktura společníků k 31. 12. 2017

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

DIFESA a.s.

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017

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

Dům Čertovka s.r.o.

Struktura společníků k 31. 12. 2017

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

Rezidence Smotlachova s.r.o.

Struktura společníků k 31.12.2017

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby	100,00	100,00
z toho LUCROS SICAV a.s.	75,00	75,00
z toho JRD s.r.o.	25,00	25,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

VD CB s.r.o.

Struktura společníků k 31.12.2017

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby	100,00	100,00
z toho LUCROS SICAV a.s.	100,00	100,00
Fyzické osoby celkem	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 dozorcí 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 SICAV a.s. může investovat do nemovitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství a může investovat do akcií a podílů, které vlastní nemovité věci. Fond dále může investovat do pohledávek souvisejících s nemovitostmi a do akcií a podílů na jiných společnostech a do ochranné známky.

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.

Jediným cílem Emitenta v 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		Pořizovací hodnota
			2016	2017	2017	Přecenění	
SLOSIKO s.r.o.	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100 %	100 %	91 552 778	91 427 078	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 %	0	-100 000	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 %	40 %	35 000 000	0	35 000 000
Dům Čertovka s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100 %	100 %	1 875 438	1 675 438	200 000
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	0 %	75 %	75 000	0	75 000
VD CB s.r.o.	Výroba, obchod, služby	Česká republika	0 %	100 %	26 450 608	-47 562	26 498 170
Celkem v Kč					158 258 391	92 790 721	65 467 670

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

ČINNOST FONDU A SKUPINY V ROCE 2017

LUCROS SICAV a.s. (dále také „Fond“) pokračoval v roce 2017 v naplňování své investiční strategie zaměřené především na oblast nemovitostí. Fond investoval své prostředky do budování a zhodnocování objektů určených pro retailový business, což je oblast, kde se fond dlouhodobě realizuje. V roce 2017 proběhly tímto způsobem především investice do komerčních prostor v Čimelicích, Praze a Opatovicích. Investice v čím dál větší míře směřují i do rezidenčního bydlení, a to nejen formou přímého vlastnictví (konkrétně bytový dům na pražských Vinohradech), ale také spolufinancováním ve formě poskytnutých půjček, případně nákupem podílu v nemovitostní společnosti (Rezidence Smotlachova s.r.o.).

Prostřednictvím slovenské dceřiné společnosti (SLOSIKO s.r.o.) dochází k rozšiřování držených komerčních objektů i na území Slovenské republiky. Nově financované projekty se nacházejí v Bratislavě a Prešově.

V roce 2017 došlo k dokončení projektu nájemního bydlení (Praha Luka, 215 kompletně vybavených bytů), na jehož financování se Fond podílel formou půjčky a poskytnutým ručením. Všechny vybudované byty se podařilo v krátké době pronajmout a nyní dochází ke splácení poskytnutých financí.

V roce 2017 byl čerpán bankovní úvěr – zčásti investiční určený pro výstavbu komerční budovy v Čimelicích.

V roce 2017 proběhlo několik obchodů s investičními akciemi Fondu na Burze cenných papírů v Praze.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen „účetní období“), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy, byla sestavena 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 2017 vykázaným hospodářským výsledkem (dle IFRS) ve výši 287 594 tis. Kč před zdaněním.

Fond sestavuje svoji účetní závěrku za rok 2017 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.

Emitent během sledovaného období realizoval následující významné transakce:

Emitent investoval do nákupu investičních akcií a podílových listů, kdy zvýšil své portfolio cenných papírů o 21 %. Emitent nakoupil dvě majetkové účasti, které zvýšily portfolio obchodních podílů o 30 %. V neposlední řadě Emitent poskytl půjčky celkem pěti novým společnostem, které ke dni účetní závěrky tvoří 28 % z celkových poskytnutých půjček. Hodnota dlouhodobého nemovitého majetku byla zvyšována jednak investicemi do jeho modernizace či oprav a jednak celkovým vývojem na trhu nemovitostí, takže meziroční zvýšení hodnoty těchto aktiv představuje ke konci sledovaného období 8,5 %.

STAV MAJETKU

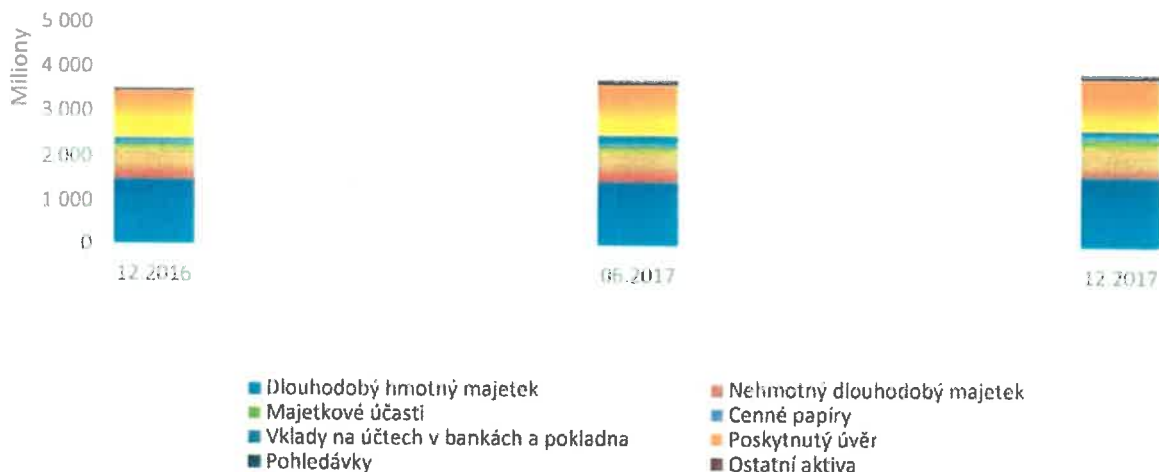
Majetek Fondu meziročně vzrostl o 10 % (tj. o 352 366 tis. Kč), a to zejména díky růstu investičního majetku o 143 192 tis. Kč a nárůstu poskytnutých půjček o 98 258 tis. Kč. Výrazný meziroční nárůst v rámci investičního majetku představuje pořízený, zatím nezařazený nemovitý majetek ve výši 156 859 tis. Kč, který je z velké části tvořen nově budovaným komerčním objektem v katastrálním území Čimelice. Ve sledovaném období Fond poskytl nové půjčky v celkové netto hodnotě 98 259 tis. Kč. Na straně pasiv došlo k nejvýraznějšímu pohybu u položky dlouhodobé půjčky, které vzrostly meziročně o 59 103 tis. Kč a k navýšení závazků z obchodních vztahů meziročně o 26 743 tis. Kč. Ve sledovaném období Fond přijal půjčky od ovládající osoby ve výši 116 100 tis. Kč, část přijatých půjček byla zároveň splacena. Závazky z obchodních vztahů vzrostly především v důsledku závazku za zhotovitelem výše zmíněné nedokončené nemovitosti v katastrálním území Čimelice (31 454 tis. Kč). Oproti tomu došlo ke snížení přijatých provozních záloh. Hospodářský výsledek meziročně klesl o 146 445 tis. Kč. Tento pokles je způsoben především poklesem čistého provozního zisku v důsledku snížení výnosů z nehmotných aktiv o 79 149 tis. Kč. Meziroční snížení výnosů v této pozici nenastalo ani v důsledku snížení výnosů z nehmotného majetku ani v důsledku reálného znehodnocení souboru ochranných známek. Přestože se meziročně navýšila znalcem oceněná hodnota ochranných známek, přesahovala velká část tohoto zhodnocení cenu pořízení a dle zásad IFRS o takovém navýšení nelze účtovat. Hodnota ochranných známek tak zůstala zachycena na ceně pořízení a meziroční srovnání se v této pozici jeví nepříznivě. Výnosy z investičního majetku klesly o 50 931 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben především poklesem hodnoty nemovitého majetku přeceněného na základě znaleckého posudku. V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledek hospodaření fondu.

Majetek Fondu je ke konci sledovaného období z 80 % financován vlastními zdroji a z 20 % je financován cizími zdroji. Tento poměr financování mezi vlastními a cizími zdroji zůstal oproti loňského roku bez výraznějších změn.

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. 12. 2017 aktiva v celkové výši 3 843 468 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým investičním majetkem ve výši 1 638 777 tis. Kč, dále poskytnutými půjčkami v hodnotě 1 140 617 tis. Kč. Z toho jsou půjčky poskytnuté propojeným osobám ve výši 759 686 tis. Kč. Poslední významnou položkou je nehmotný majetek ve výši 638 096 tis. Kč (soubory ochranných známek).

Struktura aktiv



PASIVA

Pasiva Fondu k 31.12.2017 činí 3 843 468 tis. Kč a jsou tvořena především vlastním kapitálem v hodnotě 2.780.272 tis Kč a dále přijatými půjčkami ve výši 624 052 tis. Kč.

CASH FLOW

Peněžní hotovost se meziročně zvýšila o 27 075 tis. Kč, což představuje zvýšení o 62,75 %. Největší peněžní příjem byl realizován z dlouhodobých finančních závazků. Nejvyšší položka úbytku peněžních prostředků je změnou stavu investičního majetku a dále poklesem peněžních prostředků spojených s poskytnutými půjčkami.

VÝHLED PRO ROK 2018

Fond i v roce 2018 bude v souladu s investiční strategií hledat zajímavé příležitosti související s nemovitostmi. V současné době jsou zvažovány především možnosti financování a spolufinancování bytových i obchodních projektů v Praze.

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 2018

LUCROS SICAV a.s.

Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitel



Profil Fondu a skupiny

LUCROS SICAV a.s. (do 4. 5. 2017 LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.), dále také „Fond“.

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

Obchodní firma: LUCROS SICAV a.s.

Sídlo:

Ulice: Skorkovská 1310

Obec: Praha 9 - Kyje

PSČ: 198 00

Země: Česká republika

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 SICAV 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

LEI: 3157003ZGGRBMVDMR940

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: 2.780.272 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 investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (vymazáno 4. května 2017)

LUCROS SICAV a.s. (zapsáno 4. května 2017)

3 ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

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

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

Portfolio manažer

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

4 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: Československá obchodní banka, a.s.

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO: 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 454 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 investiční majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 638 777 tis. Kč (pořizovací cena: 1 053 954 tis. Kč). Tento majetek představují zejména nemovitosti. Dlouhodobý hmotný majetek je držen za účelem realizace výnosů z pronájmů. Nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce. Součástí hodnoty majetku v katastrálním území Čimelice je i hodnota fotovoltaických panelů, které jsou také předmětem dalšího pronájmu. Kromě níže uvedeného nemovitého majetku fond eviduje nedokončený hmotný investiční majetek v hodnotě 167 116 tis. Kč (pořizovací hodnota 172 263 tis Kč).

Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
Čimelice	308 203 tis. Kč	215 525 tis. Kč
Dolní Nerestce	17 047 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Hloubětín	32 770 tis. Kč	27 000 tis. Kč
Humpolec	18 435 tis. Kč	3 089 tis. Kč
Jenišov	19 185 tis. Kč	49 062 tis. Kč
Jesenice u Prahy	42 098 tis. Kč	20 630 tis. Kč
Karlín	38 928 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	458 547 tis. Kč	149 445 tis. Kč
Litomyšl	13 758 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Oldřichovice u Třince	17 314 tis. Kč	15 014 tis. Kč
Opatovice nad Labem	62 329 tis. Kč	39 937 tis. Kč
Otvice	11 566 tis. Kč	25 346 tis. Kč
Růžodol I.	78 983 tis. Kč	65 274 tis. Kč
Teplice	30 630 tis. Kč	23 650 tis. Kč
Trutnov	19 918 tis. Kč	5 627 tis. Kč
Třebonice	122 543 tis. Kč	101 159 tis. Kč
Ústí nad Labem	10 062 tis. Kč	37 868 tis. Kč
Vinohrady	23 144 tis. Kč	20 064 tis. Kč
Židenice	85 782 tis. Kč	31 162 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	60 429 tis. Kč	4 646 tis. Kč

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 638 096 tis. Kč (pořizovací cena: 638 096 tis. Kč), který je tvořen soubory ochranných známek.

Podstatnou položkou v majetku fondu jsou nakoupené majetkové účasti v reálné hodnotě ve výši 158 258 tis. Kč (pořizovací cena: 65 468 tis. Kč) a cenné papíry v reálné hodnotě 136 780 tis. Kč (pořizovací cena: 120 076 tis. Kč). Nejvýznamnější obchodní podíly a veškeré držené cenné papíry jsou uvedeny v následující tabulce.

Obchodní podíly:	Společnost	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
	SLOSIKO s.r.o.	91 553 tis. Kč	126 tis. Kč
	DIFESA	35 000 tis. Kč	35 000 tis. Kč
	Dům Čertovka	1 875 tis. Kč	200 tis. Kč
	VD CB s.r.o.	26 451 tis. Kč	26 498 tis. Kč
	SIKO GROUP SE	2 982 tis. Kč	3 109 tis. Kč
Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	
	JET I.	31 968 tis. Kč	24 791 tis. Kč
	ACCOLADE Industrial Fund	29 327 tis. Kč	20 000 tis. Kč
	NOVA GEF	20 482 tis. Kč	19 982 tis. Kč
	NOVA Money Market	50 177 tis. Kč	50 000 tis. Kč
	ENERN	4 825 tis. Kč	5 303 tis. Kč

Obchodní podíly jsou ještě drženy ve společnostech VABOLA, s.r.o., SIVAKO, s.r.o., Rezidence Hloubětín s.r.o. a Rezidence Smotlachova s.r.o.

Významnou roli v majetku fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 1 140 617 tis. Kč (nominální hodnota: 1 151 304 tis. Kč). Rozdělení poskytnutých půjček je uvedené v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Propojená osoba	759 686 tis. Kč	761 286 tis Kč
Ostatní	380 931 tis. Kč	390 018 tis Kč

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 934 759 tis. Kč), z menší části pak v Eurech (v reálné hodnotě 205 858 tis. Kč).

Majetek fondu tvoří vklady na bankovních účtech v celkové hodnotě 57 213 tis. Kč vedený v České koruně a v celkové hodnotě 13 009 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. 2017 Fond evidoval 3 zaměstnance na částečný pracovní úvazek. V průběhu účetního období probíhaly standardní pracovně právní vztahy mezi Fondem a jeho zaměstnanci, Fond neřešil žádné spory ani jiné problémy. Neexistují žádná ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu emitenta.

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:	31.12.2017	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Fondový kapitál (Kč):		2 810 243 026	2 384 842 737
Počet vydaných akcií (ks):		79 000	790
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):		35 572,6965	3 018 788,2747
Fondový kapitál za investiční část (Kč):	308.916.038		
Počet vydaných investičních akcií (ks):	7 900		
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč):	39 103,2959		
Fondový kapitál na zakladatelskou část (Kč):	2 780 272 035		
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	71 100		
Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii (ks):	39 103,6854		

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.

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, Fond od 1. 6. 2017 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Niže na grafu vývoje kurzu investiční akcie je zobrazen vývoj kurzu za investiční činnost fondu.



14 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

Ke dni 1. 1. 2017 byl změněn statut Fondu, když změna spočívala především v:

- pověření jiného účetnictvím;
- změně auditora;
- změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

Ke dni 30. 3. 2017 byl změněn statut fondu, který obsahoval následující aktualizace:

- přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 ZISIF týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění – a to s odloženou účinností k 1. 6. 2017;
- změně frekvence stanovení hodnoty fondového kapitálu a aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní;
- změně adresy internetových stránek určených pro účely zveřejňování informací akcionářům Fondu jako investorům dle ZISIF či statutu.

Ke dni 1. 9. 2017 došlo ke změně statutu Fondu, který měnil výši minimální investice na 125.000 EUR a 1.000.000 CZK.

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. 2018 došlo ke změně statutu Fondu, a to z důvodu přesunutí nákladů do investiční části.

17 VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

Mateřská společnost, Fond LUCROS SICAV a.s. může investovat do nemovitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství a může investovat do akcií a podílů, které vlastní nemovité věci. Fond dále může investovat do pohledávek související s nemovitostmi a do akcií a podílů na jiných společnostech, do ochranné známky.

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	Sídlo	Země působení	Vlastní kapitál	
				2016	2017
SLOSIKO s.r.o.	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Galvaniho 16, Bratislava	Slovenská republika	100 %	100 %
VABOLA s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Skorkovská 1310, Praha 9	Česká republika	90 %	90 %
SIVAKO s.r.o.	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Skorkovská 1310, Praha 9	Česká republika	90 %	90 %
Rezidence Hloubětín s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Korunní 810, Praha 10	Česká republika	50 %	50 %
SIKO GROUP SE	Výroba, obchod, služby	Skorkovská 1310, Praha 9	Česká republika	100 %	100 %
DIFESA a.s.	Pronájem nemovitostí	Na Vidouli 1, Praha 5	Česká republika	40 %	40 %
Dům Čertovka s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Skorkovská 1310, Praha 9	Česká republika	100 %	100 %
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Korunní 810, Praha 10	Česká republika	0 %	75 %
VD CB s.r.o.	Výroba, obchod, služby	Skorkovská 1310, Praha 9	Česká republika	0 %	100 %

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.

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

18 KOMENTÁŘ K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Dne 4. května 2017 došlo ke změně názvu Fondu na LUCROS SICAV a.s. (dříve LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.).

Cenné papíry Fondu (investiční akcie) byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 29. 1. 2016.

Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) použil mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro sestavení účetních výkazů k 30. 6. 2017. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Součástí této Výroční zprávy je konsolidovaná účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta. Je tvořena Výkazem o finanční situaci, Výkazem o výsledku a ostatním úplném výsledku, Výkazem změn vlastního kapitálu a Výkazem o peněžních tocích. Účetní závěrka je individuální, protože Emitent je Investiční jednotkou dle IFRS 10 a své majetkové účasti vykazuje v reálných hodnotách.

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond od 1. 6. 2017 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

Na neinvestiční část fondu byl vyčleněn v plné výši základní kapitál a emisní ážio vztahující se k zakladatelským akciím, dále poměrná část ostatních složek vlastního kapitálu kromě kapitálového fondu. Kapitálový fond zahrnující investiční akcie byl v plné výši připsán na investiční část. Rozdělení ostatních složek vlastního kapitálu mezi investiční a neinvestiční částí fondu bylo provedeno na základě poměru investičních a zakladatelských akcií k 31. 5. 2017.

Hodnoty uváděné ve výkazech jsou v tisících Kč. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za sledované období a za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.



Účetní závěrka 2017

LUCROS SICAV a.s.

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





OBSAH

Výkaz o finanční situaci	31
Výkaz o úplném výsledku hospodaření.....	32
Přehled o změnách vlastního kapitálu	33
Výkaz o peněžních tocích	34
Příloha.....	35

Účetní jednotka: LUCROS SICAV a.s.
 Sídlo: Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9
 IČO: 285 07 428
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu
 kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 13. 4. 2018

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31.12.2017

Aktiva

tis. Kč	Pozn.	31.12.2017	Audit 31.12.2016
Dlouhodobá aktiva		3 453 878	3 054 761
Nehmotný majetek	16	638 096	638 182
Investiční majetek	17	1 638 777	1 495 585
Podíly v ovládaných osobách	18	158 258	122 085
Ostatní podíly	19	136 780	117 415
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	20	881 967	681 494
Krátkodobá aktiva		389 590	436 341
Krátkodobé poskytnuté půjčky	20	258 650	360 864
Daňové pohledávky	21	26 200	19 957
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	22	34 515	12 370
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23	70 225	43 150
Aktiva celkem		3 843 468	3 491 102

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Pozn.	31.12.2017	Reclass IA 31.12.2016	Audit 31.12.2016
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	24	711 000	711 000	711 000
Emisní ážio		921	921	921
Ostatní nedělitelné fondy		26 184	26 184	29 093
Ostatní kapitálové fondy		0	0	79 000
Výsledek hospodaření běžného období		250 961	382 860	425 400
Nerozdělený zisk z předchozích období		1 791 206	1 408 346	1 564 829
Vlastní kapitál celkem		2 780 272	2 529 311	2 810 243
Dlouhodobé půjčky a úvěry	25	220 120	161 017	161 017
Závazek za investiční akcionáře	26	308 916	280 932	
Odložený daňový závazek	27	74 192	81 657	81 657
Dlouhodobé závazky		603 228	523 606	242 674
Krátkodobé půjčky a úvěry	25	403 932	407 297	407 297
Daňové závazky	27	2 858	4 453	4 453
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	28	53 178	26 435	26 435
Krátkodobé závazky		459 968	438 185	438 185
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 843 468	3 491 102	3 491 102

Účetní jednotka: LUCROS SICAV a.s.
 Sídlo: Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9
 IČO: 285 07 428
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu
 kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 13. 4. 2018

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 2017 A 2016

tis. Kč	Pozn.	Za rok od	
		1. ledna 2017 do 31. prosince 2017	1. ledna 2016 do 31. prosince 2016
Výnosy z investičního majetku	4	126 207	177 138
Výnosy z nehmotného majetku	5	103 794	182 943
Výnosy z poskytnutých půjček	6	75 302	55 047
Výnosy z podílů	7	16 041	23 493
Výnosy/ náklady z přecenění obchodních pohledávek	8	248	21 816
Správní náklady	9	-8 984	-12 026
Čistý provozní výsledek hospodaření		312 608	448 111
Osobní náklady	10	-453	-452
Ostatní provozní výnosy	11	47	291
Ostatní provozní náklady	12	-5 470	-4 139
Provozní výsledek hospodaření		306 732	444 111
Finanční výnosy	13	3 555	433
Finanční náklady	14	-22 693	-4 776
Finanční výsledek hospodaření		--19 138	-4 343
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		287 594	439 768
Daň z příjmu	15	-8 649	-14 368
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		278 945	425 400
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		278 945	425 400
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající na zakladatelské akcie		250 961	382 860
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající na investiční akcie		27 984	42 540

Účetní jednotka: LUCROS SICAV a.s.
 Sídlo: Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9
 IČO: 285 07 428
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu
 kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 13. 4. 2018

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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1.1.2017 DO 31.12.2017

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2017	711 000	921	29 093	79 000	--	1 990 229	2 810 243
Zisk/ztráta za období připadající na zakladatelské akcie	0	0	0	0	0	250 961	250 961
Reklasifikace kapitálových nástrojů	0	0	-2 909	-79 000	0	-199 023	-280 932
Zůstatek k 31.12.2017	711 000	921	26 184	0	0	2 042 167	2 780 272

Účetní jednotka: LUCROS SICAV a.s.
 Sídlo: Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9
 IČO: 285 07 428
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu
 kvalifikovaných investorů
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 13. 4. 2018

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2017 A 2016

tis. Kč	2017	2016
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	287 594	439 768
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	27 261	-62 221
Tvorba / rozpouštění znehodnocení	-86	-78 758
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	-161 650	-33 643
Změna stavu majetkových účastí	-39 948	-66 054
Změna stavu nehmotných aktiv	0	0
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	-108 814	-291 488
Změna stavu ostatních aktiv	-44 028	67 259
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	-33 900	158 463
Změna stavu ostatních závazků	25 148	-5 379
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	-48 423	127 947
<i>Finanční činnost</i>		
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů	0	0
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	75 498	-95 387
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	75 498	-95 387
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	27 075	32 650
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	43 150	10 590
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	70 225	43 150

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika fondu

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

LUCROS SICAV a.s. (do 4.5.2017 LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)
Skorkovská 1310
198 00 Praha 9 – Kyje
Česká republika

Základní kapitál

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

Identifikační číslo

285 07 428

Členové představenstva a dozorčí rady k 31.12.2017

Statutární ředitel Jaroslava Valová

Správní rada:

Předseda správní rady Tomáš Vala

Člen správní rady Vítězslav Vala

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V rozhodném období obhospodařovala Fond tato investiční společnost:

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

V rozhodném období byla administrátorem Fondu tato společnost:

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

V rozhodném období byla deponitářem 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 31.12.2017 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 31.12.2016 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka změnila způsob vykazování investičních akcií, jsou auditované hodnoty komparativního období pro srovnatelnost doplněny o hodnoty reflektující tuto změnu i v minulém období (dále také jako Reclasse IA 31.12.2016). Změna vykazování investičních akcií spočívá ve vyjmutí investičních akcií a zisků připadajících na investiční akcie z vlastního kapitálu a jejich vykázání v závazcích. Dopad této změny je zobrazen v Přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2017 do 31.12.2017 v řádce Reklasifikace investičních akcií do závazku a dále níže v tabulkách:

tis. Kč	Reclasse IA 31.12.2016	Audit 31.12.2016	Rozdíl
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	711 000	711 000	0
Emisní ážio	921	921	0
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	29 093	-2 909
Ostatní kapitálové fondy	0	79 000	-79 000
Výsledek hospodaření běžného období	382 860	425 400	-42 540
Nerozdělený zisk z předchozích období	1 408 346	1 564 829	-156 483
Vlastní kapitál celkem	2 529 311	2 810 243	-280 932
Dlouhodobé půjčky a úvěry	161 017	161 017	0
Závazek vůči investičním akcionářům	280 932	0	280 932
Odložený daňový závazek	81 657	81 657	0
Dlouhodobé závazky	523 606	242 674	280 932
Krátkodobé půjčky a úvěry	407 297	407 297	0
Daňové závazky	4 453	4 453	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	26 435	26 435	0
Krátkodobé závazky	438 185	438 185	0
Vlastní kapitál a závazky celkem	3 491 102	3 491 102	0

(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

Toto přesvědčení statutárního ředitele 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) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu 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 vykázaný v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázan 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 aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

(l) Výnosy z dividend

Výnos z dividend se záúčtuje, 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 zjistitelná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

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 rozdílly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

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

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

Odložená daň z titulu položek vykázanych do ostatního úplného výsledku se vyazuje 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

Účetní jednotka sestavuje účetní závěrku v souladu s IFRS počínaje účetní závěrkou k 31. 12. 2016.

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

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro 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

Příprava účetní závěrky Fondu vyžaduje, aby vedení společnosti provedlo úsudky, odhady a předpoklady, které mají vliv na účetní závěrku a částky vykázané v účetní závěrce. Nicméně, nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které by mohly vyžadovat významnou úpravu účetní hodnoty aktiv nebo pasiv v budoucích obdobích.

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

Následují informace o nejdůležitějších účetních úsudcích, odhadech a předpokladech provedených při přípravě účetní závěrky:

(a) Významné úsudky

V procesu uplatňování účetních postupů Fondu provedlo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce:

i. Klasifikace fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat. Kritéria, která definují investiční účetní jednotku, jsou následující. Investiční jednotka je účetní jednotka, která:

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

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

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

Společnost také dospěla k závěru, že Fond splňuje další charakteristiky investiční jednotky v tom, že

- a) má více než jednu investici,
- b) má více než jednoho investora,
- c) má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky,
- d) má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly

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

ii. 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.

iii. 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 31.

iv. 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. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2017	2016
Nájemné	144 665	144 287
Přecenění investičního majetku	-18 458	35 063
Ztráta z prodeje investičního majetku	0	-2 212
Celkem	126 207	177 138

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

5. VÝNOSY Z NEHMOTNÉHO MAJETKU

tis. Kč	2017	2016
Licenční poplatky	103 880	104 185
Rozpuštění / (tvorba) znehodnocení	-86	78 758
Celkem	103 794	182 943

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

6. VÝNOSY Z POSKYTNUTÝCH PŮJČEK

tis. Kč	2017	2016
Úrokový výnos	79 382	51 538
Přecenění poskytnutých půjček	-4 080	3 509
Celkem	75 302	55 047

Úrokový výnos zahrnuje úroky z poskytnutých půjček.

7. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2017	2016
Přecenění podílů v ovládaných osobách	9 553	-10 607
Přecenění ostatních podílů	-4 316	8 312
Prodej CP a podílů	4 669	0
Výnosy z dividend a podílů na zisku	6 135	25 788
Celkem	16 041	23 493

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

Fond k 31.12.2016 vykazuje výnosy z dividend z podílů ve společnosti HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. v hodnotě 788 tis. Kč, zbylá částka 25 000 tis. Kč je záloha na podíl na zisku z obchodního podílu společnosti Rezidence Hloubětín, s.r.o.

8. VÝNOSY/ NÁKLADY Z PŘECENĚNÍ OBCHODNÍCH POHLEDÁVEK

tis. Kč	2017	2016
Přecenění obchodních pohledávek	248	21 816
Celkem	248	21 816

V roce 2016 došlo k výraznému úbytku pohledávek po splatnosti, takže výnos z přecenění obchodních pohledávek byl významně vyšší než v roce 2017, kde se již jejich výše držela na konstantní úrovni.

9. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Nájemné	4 202	4 145
Poradenské služby	1 801	5 063
Opravy a údržba	192	531
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	2 789	2 287
Celkem	8 984	12 026

Z TOHO

tis. Kč	2017	2016
Náklady na znalecké posudky	175	175
Daňové poradenství	147	134
Audit	120	120
Právní a notářské služby	1 183	890
Poplatek depozitáři	420	375
Poplatek za obhospodařování	180	180
Poplatek na odborného poradce	731	1.354
Poplatek za administraci	660	440
Celkem	3.616	3.668

10. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Mzdové náklady	366	366
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	87	86
Ostatní osobní náklady	-	-
Celkem	453	452

K 31. prosinci 2017 měla společnost 3 zaměstnance na částečný úvazek (2016: 3 zaměstnanci na částečný úvazek), z toho žádný (2016: 0) vedoucí pracovník.

11. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

V položce Ostatní provozní výnosy bylo za rok 2017 vykazováno 47 tis. Kč (2016: 291 tis. Kč).

12. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Daně a poplatky	4 576	3 236
Ostatní provozní náklady	894	903
Celkem	5 470	4 139

13. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Ostatní finanční výnosy	3 555	433
Celkem	3 555	433

Ostatní finanční výnosy zahrnují výnosy z ostatních operací a kurzové zisky.

14. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Nákladové úroky	501	-
Kurzové ztráty	7 776	4 016
Přecenění přijatých půjček na reálnou hodnotu	14 140	462
Ostatní finanční náklady	276	298
Celkem	22 693	4 776

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

15. 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	2017	2016
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	-16 114	- 8 515
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	7 465	- 5 853
Celkem	-8 649	-14 368

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1.1.	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 31.12.
tis. Kč		2016	
Přecenění majetku a závazků	-75 804	-5 853	-81 657
Ostatní dočasné rozdíly			
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-75 804	- 5 853	-81 657
		2017	
Investiční majetek - přecenění	-81 657	7 465	- 74 192
Ostatní dočasné rozdíly			
Čisté daňové pohledávky (závazky)	-81 657	7 465	-74 192

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2017	2016
Zisk před zdaněním dle IFRS	278 945	439 768
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	19 649	-242 738
Zisk před zdaněním dle CAS	298 594	197 030
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS v délce účetního období		--
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady		6 085
Ostatní položky zvyšující základ daně		1 250
Položky snižující základ daně	10 594	60 056
Daňový základ	288 000	144 309
Daň vypočtena při použití platné sazby	14 400	8 319
Zúčtování dohadu DP minulých období	1 714	196
Splatná daň z příjmů ve výši 5 % (19%)	16 114	8 515
Daň z příjmů	16 114	8 515
Odložená daň	-7 465	5 853
Efektivní sazba daně	5%	5%

16.NEHMOTNÝ MAJETEK

v tis. Kč	Nehmotný majetek	
	2017	2016
Stav k 1. lednu	638 182	559 424
Přírůstky		-
Úbytky		-
Rozpuštění / (tvorba) znehodnocení	-86	78 758
Dopad změn směnných kurzů		
Stav k 31. prosinci	638 096	638 182

V nehmotném majetku Fondu je vykázána ochranná známka značky SIKO.

17. INVESTIČNÍ MAJETEK

v tis. Kč	Investiční majetek	
	2017	2016
Stav k 1. lednu	1 495 585	1 426 879
Přírůstky	181 091	133 684
Úbytky	-19 441	-100 041
Převody		-
Dopad změn reálné hodnoty	-18 458	35 063
Dopad změn směnných kurzů		-
Stav k 31. prosinci	1 638 777	1 495 585

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

Nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce. Součástí hodnoty majetku v katastrálním území Čimelice je i hodnota fotovoltaických panelů, které jsou také předmětem dalšího pronájmu.

Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
Čimelice	308 203 tis. Kč	215 525 tis. Kč
Dolní Nerestce	17 047 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Hloubětín	32 770 tis. Kč	27 000 tis. Kč
Humpolec	18 435 tis. Kč	3 089 tis. Kč
Jenišov	19 185 tis. Kč	49 062 tis. Kč
Jesenice u Prahy	42 098 tis. Kč	20 630 tis. Kč
Karlín	38 928 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	458 547 tis. Kč	149 445 tis. Kč
Litomyšl	13 758 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Oldřichovice u Třince	17 314 tis. Kč	15 014 tis. Kč
Opatovice nad Labem	62 329 tis. Kč	39 937 tis. Kč
Otvice	11 566 tis. Kč	25 346 tis. Kč
Růžodol I.	78 983 tis. Kč	65 274 tis. Kč
Teplice	30 630 tis. Kč	23 650 tis. Kč
Trutnov	19 918 tis. Kč	5 627 tis. Kč
Třebonice	122 543 tis. Kč	101 159 tis. Kč
Ústí nad Labem	10 062 tis. Kč	37 868 tis. Kč
Vinohrady	23 144 tis. Kč	20 064 tis. Kč
Židenice	85 782 tis. Kč	31 162 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	60 429 tis. Kč	4 646 tis. Kč

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 727.751 tis. Kč k 31. prosinci 2017. K 31. prosinci 2016 byla evidována zástava na investiční majetek v hodnotě 444 405 tis. Kč.

18. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK		Investice (v tis. Kč)			
			2017	2016	2017	Změny	Přecenění	2016
SLOSIKO s.r.o.	Obchodování a pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100%	100%	91 553	-	11 783	79 770
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%	0	-	-4 010	4 010
SIKO GROUP SE	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100%	100%	2 983	-	-	2 983
DIFESA	Pronájem nemovitostí	Česká republika	40%	40%	35 000	-	-	35 000
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	75%	-	75	75	-	0
VD CB s.r.o.	Výroba, obchod, služby	Česká republika	100%	-	26 450	26 498	-48	-
Dům Čertovka	Pronájem nemovitostí	Česká republika	100%	100%	1 875	-	1 875	0
Celkem					158 258	26 573	9 600	122 085

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

19. OSTATNÍ PODÍLY

Společnost	Oblast působení	Země působení	Typ vlastnictví	Investice			
				2017	Změny	Přecenění	2016
HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Podílový fond	-	-26 420	-	26 420
PPH PECHACKOVA s.r.o.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Podíl	-	-2 027	-	2 027
Accolade Holding, a.s.	Pronájem nemovitostí	Česká republika	Akcie	29 327	-	3 624	25 703
JET I, investiční fond, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Akcie	31 968	2 683	2 228	27 057
NOVA Green Energy otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a. s.	Otevřený podílový fond	Česká republika	Podílový fond	20 482	-17	133	20 366
Trigema Investment SICAV a.s.	Investiční fond	Česká republika	Podílový fond	-	-13 816	-	13 816
NOVA Money Market, investiční fond s	Investiční fond	Česká republika	Akcie	50 177	50 000	177	-

poměnným základním kapitálem, a.s.							
ENERN Investments, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Investiční fond	Česká republika	Investiční akcie	4 826	2 973	-173	2 026
Celkem				136 780	13 376	5 989	117 415

20. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Poskytnuté půjčky		
Spřízněným stranám	759 686	701 933
Ostatním subjektům	380 931	340 425
<i>Dlouhodobé</i>	<i>881 967</i>	<i>681 494</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>258 650</i>	<i>360 864</i>
Celkem	1 140 617	1 042 358

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Všechny úrokové míry jsou fixní a pohybují se u krátkodobých půjček v rozmezí mezi 0% - 15% (rok 2016: 4,1 %- 10%), dlouhodobé půjčky se splatností mezi roky 2019 – 2036 (rok 2016: mezi roky 2019 – 2036) dosahují fixní úrokové míry v rozmezí od 3,6% do 8,5% (rok 2016: 0% - 20%).

21. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2017 zahrnují zálohy a přeplatky na daň z příjmu v hodnotě 26 200 tis. Kč, k 31.12.2016 ve výši 19 957 tis. Kč.

22. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2016
Pohledávky z obchodních vztahů - CZK	6 103	7 045
Pohledávky - různí dlužníci EUR	27 417	-
Oceňovací rozdíl k pohledávkám z obch. vztahů	-1 228	-1 704
Dohadné účty aktivní	640	445
Příjmy příštích období	666	-
Náklady příštích období	39	3
Zaplacené zálohy	878	6 581
Celkem	34 515	12 370
<i>Krátkodobé</i>	<i>34 515</i>	<i>12 370</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	34 515	12 370

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

23. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2016
Běžné účty u bank	70 222	43 144
Pokladní hotovost	3	6
Celkem	70 225	43 150

24. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31.12.2017 tvoří upsaný základní kapitál 71 100 ks (31.12.2016: 71 100 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Investiční akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
<i>Zakladatelské akcie</i>	<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 39 103,6854 Kč.

25. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31.12. 2017	Audit 31.12. 2016
Půjčky od akcionářů	388 554	568 314
Bankovní úvěr ČSOB	235 498	-
Celkem	624 052	568 314
<i>Dlouhodobé</i>	<i>220 120</i>	<i>161 017</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>403 932</i>	<i>407 297</i>
Celkem	624 052	568 314

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

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Půjčky od spřízněných stran	120 200	-110 000	-582	2021	Neúročeno
Půjčky od spřízněných stran	1 295 954	-917 018	0	2017 – 2018	Neúročeno
Dlouhodobý bankovní úvěr – ČSOB neúčelový	200 000	0	0	2018 – 2025	0,8% nad PRIBOR 1
Dlouhodobý bankovní úvěr ČSOB účelový	35 498			2019 – 2028	0,9% nad PRIBOR 1

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

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

26. ZÁVAZEK ZA INVESTIČNÍ AKCIONÁŘE

Změna struktury akcionářů, jednoznačné rozdělení fondu na investiční a neinvestiční část (viz. Bod.33) a další změny roku v průběhu roku 2017 vedly ke změně postavení investičních akcií v rámci fondu. Z tohoto důvodu došlo ke změně klasifikace investičních akcií, z vlastního kapitálu do cizích zdrojů. Závazek za investiční akcionáře zahrnuje nejen samotné investiční akcie, ale i jejich zhodnocení, které na investiční akcie připadá. Ke konci sledovaného období tento závazek činil 308 916 tis. Kč.

27. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31.12. 2017	31.12. 2016
DPH	2 854	4 440
Zúčtování se SP a ZP	9	9
Ostatní daně a poplatky	4	4
Odložený daňový závazek	74 192	81 657
Celkem	77 059	86 110

28. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2016
Závazky z obchodních vztahů	36 105	3 154
Závazky vůči zaměstnancům	22	23
Zúčtování se SP a ZP	9	0
Přijaté zálohy	628	17 887
Dohadné účty pasivní	15 285	3 215
Výdaje příštích období	1 080	1 650
Výnosy příštích období	49	506
Celkem	53 178	26 435
<i>Dlouhodobé</i>		-
<i>Krátkodobé</i>	53 178	26 435
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	53 178	26 435

29. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

tis. Kč	31.12.2017		2017	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Luka Residential s.r.o.	296 119		31 284	
SIKO KOUPELNY a.s.	398	602	221 816	
SIKO KÚPELNE a.s.	38 653		15 045	
SLOSIKO s.r.o.	171 060		6 462	
Jaroslava Valová		126 300		
Dífesa a.s.	62 525		2 510	
Dům Čertovka s.r.o.	121 450			
Tomáš Vala		105 134		
Jana Valová		52 567		
Vítězslav Vala		105 134		
VD CB s.r.o.	64 121			
Rezidence Smotlachova s.r.o.	10 190		190	
Celkem	764 516	389 737	277 307	

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	-	-
Dífesa 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	-

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 458 547 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 zhodnocení 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	
	31.12.2017	31.12.2016
Nehmotný majetek	16,60%	18,28%
Investiční majetek	42,64%	42,84%
Podíly v ovládaných osobách	4,12%	3,50%
Ostatní podíly	3,56%	3,36%
Poskytnuté půjčky	29,68%	29,86%
Celkem	96,59%	97,84%

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 2017					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	70 225	0	0	0	70 225
Celkem	70 225	0	0	0	70 225
Bankovní úvěr – dlouhodobý (ČSOB)	-6 249	-18 747	-135 482	-75 020	-235 498
Celkem	-6 249	-18 747	-135 482	-75 020	-235 498
Gap	63 976	-18 747	-135 482	-75 020	-165 273
Kumulativní gap	63 976	45 229	-90 253	-165 273	-165 273

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

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31.12.2017 a 31.12. 2016 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží některá aktiva a závazky v cizí měně (EUR). Účetní hodnota cizoměnových aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti. Aktiva a pasiva, která jsou v lokální měně nebo nejsou součástí níže uvedené tabulky.

tis. Kč	Do 3 més.	Od 3 més. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2017					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13 009	0	0	0	13 009
Pohledávky z obch. Styku v EUR	27 417				27 417
Poskytnuté půjčky			70 215	135 643	205 858
Majetkové účasti				91 553	91 553
Celkem	40 426	0	70 215	227 196	337 837
					-
Celkem	0	0	0	0	-
Gap	40 426	0	70 215	227 196	337 837
Kumulativní gap	40 426	40 426	110 641	337 837	337 837
K 31. prosinci 2016					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	21 479	0	0	0	21 479
Pohledávky z obch. Styku v EUR	0	0	0	0	0
Poskytnuté půjčky				169 083	169 083
Majetkové účasti				79 770	79 770
Celkem	21 479	0	0	248 853	270 332
					-
Celkem	0	0	0	0	-
Gap	21 479	0	0	248 853	270 332
Kumulativní gap	21 479	21 479	21 479	270 332	270 332

(b) Úvěrové riziko

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

Fond investuje zejména

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

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

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou 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 31.12.2017	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	638 096	638 096
Investiční majetek	1 638 777	1 638 777
Podíly v ovládaných osobách	158 258	158 258
Ostatní podíly	136 780	136 780
Poskytnuté půjčky	1 140 617	1 140 617
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	34 515	34 515
Peníze a peněžní ekvivalenty	70 225	70 225
Celkem	3 817 268	3 817 268

Rating k 31.12.2016	Bez ratingu	Celkem
Nehmotný majetek	638 182	638 182
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	12 370	12 370
Peníze a peněžní ekvivalenty	43 150	43 150
Celkem	3 471 145	3 471 145

K 31.12.2017 je část investičního majetku zastavena ve prospěch banky (ČSOB, a.s.), která poskytla úvěr spřízněné osobě Luka Residential s.r.o. na financování developerského projektu. Stejně bance je od roku 2017 zastavena ještě část nemovitostí v katastrálním území Čimelice pro zajištění čerpaného účelového i bezúčelového úvěru.

tis. Kč	31.12.2017	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Pozemky v katastrálním území Kyje	458 547	11,93 %
Pozemky v katastrálním území Čimelice	269 204	7,00%
Celkem	727 751	18,93 %

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 %

(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 2017						
Nehmotný majetek	0	0	0	0	638 096	638 096
Investiční majetek	0	0	0	0	1 638 777	1 638 777
Podíly v ovládaných osobách	0	0	0	0	158 258	158 258
Ostatní podíly	0	0	0	0	136 780	136 780
Poskytnuté půjčky	37 456	230 090	441 886	431 185		1 140 617
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	60 715	0	0	0	0	60 715
Peníze a peněžní ekvivalenty	70 225	0	0	0	0	70 225
Celkem	168 396	230 090	441 886	431 185	2 571 911	3 843 468
Úvěry a půjčky	6 249	397 683	145 100	75 020		624 052
Závazek za investiční akcionáře					308 916	308 916
Obchodní a ostatní závazky	56 036	0	0	74 192	0	130 228
Vlastní kapitál	0	0	0	0	2 780 272	2 780 272
Celkem	62 285	397 683	145 100	149 212	3 089 188	3 843 468
Gap	106 111	-167 593	296 786	281 973	-517 277	0
Kumulativní gap	106 111	-61 482	235 304	517 277	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 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

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. 2017					
Investiční majetek	0	0	1 638 777	0	1 638 777
Podíly v ovládaných osobách	0	0	158 258	0	158 258
Ostatní podíly	0	0	136 780	0	136 780
Poskytnuté půjčky	0	0	1 140 617	0	1 140 617
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	30 430	0	4 875	0	35 305
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	70 225	0	0	0	70 225
Půjčky a úvěry	0	624 052	0	0	624 052
Závazek za investiční akcionáře	0	0	0	308 916	308 916
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	53 178	53 178
Celkem	100 655	624 052	3 079 307	362 094	

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	

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 31 (b).



(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 účasti a 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. 2017				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	1 638 777	1 638 777
Podíly v ovládaných osobách	0	0	158 258	158 258
Ostatní podíly			136 780	136 780
Poskytnuté půjčky	0	0	1 140 617	1 140 617
Obchodní pohledávky			4 875	4 875
Půjčky a úvěry	0	0	624 052	624 052
Celkem	0	0	3 703 359	3 703 359

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

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 31.12.2017		
Aktiva		
Nehmotný majetek	638 182	638 096
Ostatní pohledávky a zálohy	30 430	30 430
Peníze a peněžní ekvivalenty	70 225	70 225
Závazky		
Závazek za investiční akcionáře	308 916	308 916
Obchodní a ostatní závazky	53 178	53 178

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

33. ROZDĚLENÉ VYKAZOVÁNÍ INVESTIČNÍ A NEINVESTIČNÍ ČÁSTI SICAV

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond od 1. 6. 2017 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

Na neinvestiční část fondu byl vyčleněn v plné výši základní kapitál a emisní ážio vztahující se k zakladatelským akciím, dále poměrná část ostatních složek vlastního kapitálu kromě kapitálového fondu. Kapitálový fond zahrnující investiční akcie byl v plné výši připsán na investiční část. Rozdělení ostatních složek vlastního kapitálu mezi investiční a neinvestiční částí fondu bylo provedeno na základě poměru investičních a zakladatelských akcií k 31. 5. 2017.

Hodnoty uváděné ve výkazech jsou v tisících Kč. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za sledované období a za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Výkazy rozdělené na investiční a neinvestiční část Fondu k 31.12.2017:

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31.12.2017

Aktiva

tis. Kč	Investiční část 31.12.2017	Neinvestiční část 31.12.2017	Celkem Fond 31.12.2017
Dlouhodobá aktiva	3 453 878	0	3 453 878
Nehmotný majetek	638 096		638 096
Investiční majetek	1 638 777		1 638 777
Podíly v ovládaných osobách	158 258		158 258
Ostatní podíly	136 780		136 780
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	881 967		881 967
Krátkodobá aktiva	389 580	10	389 590
Krátkodobé poskytnuté půjčky	258 650		258 650
Daňové pohledávky	26 200		26 200
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	34 515		34 515
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	70 215	10	70 225
Aktiva celkem	3 843 458	10	3 843 468

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Investiční část 31.12.2017	Neinvestiční část 31.12.2017	Celkem Fond 31.12.2017
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	0	711 000	711 000
Emisní ážio	0	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	0	26 184	26 184
Ostatní kapitálové fondy	0		0
Výsledek hospodaření běžného období	0	250 961	250 961
Nerozdělený zisk z předchozích období	0	1 791 206	1 791 206
Vlastní kapitál celkem	0	2 780 272	2 780 272
Dlouhodobé půjčky a úvěry	2 887 287	-2 642 171	245 116
Závazek za investiční akcionáře	308 916		308 916
Odložený daňový závazek	74 192		74 192
Dlouhodobé závazky	3 270 395	-2 642 171	628 224
Krátkodobé půjčky a úvěry	378 936		378 936
Daňové závazky	2 858		2 858
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	191 269	-138 091	53 178
Krátkodobé závazky	573 063	-138 091	434 972
Vlastní kapitál a závazky celkem	3 843 458	10	3 843 468


VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1.1.2017 – 31.12.2017

tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část	Celkem Fond
	1. ledna 2017 do 31. prosince 2017	1. ledna 2017 do 31. prosince 2017	1. ledna 2017 do 31. prosince 2017
Výnosy z investičního majetku	126 207		126 207
Výnosy z nehmotného majetku	103 794		103 794
Výnosy z poskytnutých půjček	75 302		75 302
Výnosy z podílů	16 041		16 041
Výnosy/ náklady z přecenění obchodních pohledávek	248		248
Správní náklady	-8 853	-131	-8 984
Čistý provozní výsledek hospodaření	312 739	-131	312 608
Osobní náklady	-427	-26	-453
Ostatní provozní výnosy	47		47
Ostatní provozní náklady	-5 464	-6	-5 470
Provozní výsledek hospodaření	306 895	-163	306 732
Finanční výnosy	3 555		3 555
Finanční náklady	-273 817	251 124	-22 693
Finanční výsledek hospodaření	-270 262	251 124	-19 138
	0		
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	36 633	250 961	287 594
Daň z příjmu	-8 649		-8 649
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	27 984	250 961	278 945
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-		-
Celkový úplný výsledek hospodaření	27 984	250 961	278 945
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající na zakladatelské akcie		250 961	250 961
Celkový úplný výsledek hospodaření připadající na investiční akcie	27 984		27 984

34. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem. Tato účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem.

V Praze dne 13. dubna 2018


 LUCROS SICAV 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. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

LUCROS SICAV a.s.

(do 4. 5. 2017 LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)

se sídlem Skorkovská 1310, Praha 9 – Kyje, PSČ 198 00

IČO: 285 07 428

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

Ovládající osoba

Ing. Jaroslava Valová

nar. 15. dubna 1947,

Bytem Hanzelkova 2660/6, Praha 6

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SIKO KÚPEĽNE a..s	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Jaroslava Valová
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
LUKA Development a.s.	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SIKO VALA s.r.o.	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALUSCO s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SIKO KOUPEĽNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS 100%
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 90%
VABOLA s.r.o.	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS 90%
Rezidence Hloubětín s.r.o.	24258059	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS 50 %, JRD 50 %
SIKO GROUP SE	24238732	Skorkovská 1310, Praha	LUCROS 100%
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS 100 %
VD CB s.r.o.	04298454	České Vrbné 2376, České Budějovice	LUCROS 100 %
Rezidence Smotlachova s.r.o.	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS 75 %
Difesa a.s.,	24151882	Na Vidouli 1/1, Jinonice, Praha 5	LUCROS 40 %

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 ovládní, tj. ovládní skrze majtkový 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. 2. 2017
- Dohoda o postoupení pohledávky ze dne 27.12.2017
- Dohoda o započtení pohledávky ze dne 27.12.2017

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)
- 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 mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

- Rezidence Smotlachova s.r.o. – Smlouva o úvěru od společníka ze dne 29.6.2017
- SLOSIKO s.r.o. – Smlouva o zápůjčce z 1.9.2017
- SIKO KÚPELNE a.s., dodatek č. 3 ke smlouvě o půjčce ze dne 21.11.2017
- VD CB s.r.o. – Smlouva o zápůjčce ze dne 15.11.2017

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

- SLOSIKO s.r.o., Smlouva o půjčce ze dne 1. 12.2009
- SIKO KOUPELNY a.s., Smlouva o poskytování služeb ze dne 1. 1. 2014
- SIKO KOUPELNY a.s., Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2014
- SIKO KOUPELNY a.s., Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2015
- SLOSIKO s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 11. 2014
- SLOSIKO s.r.o., Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 12. 2014
- Luka Residential s.r.o. – dohoda o nahrazení dosavadních závazků ze dne 31. 5. 2016
- Luka Residential s.r.o. – dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 1. 12. 2016
- Dům Čertovka s.r.o. – Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 11. 2016
- SLOSIKO s.r.o. – Smlouva o zápůjčce ze dne 20. 12. 2016

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 neznamenají 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 2018



.....
LUCROS SÍČAV, a.s.

Ing. Jaroslava Valová, statutární ředitel

