

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA ZA 1. POLOLETÍ 2023

LUCROS SICAV a.s.

Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Emitenta	2
Údaje o emitentovi	3
1. PROFIL EMITENTA	3
2. CENNÉ PAPÍRY	4
3. FOND A JEHO MAJETKOVÉ ÚČASTI	5
4. ČINNOSTI EMITENTA	7
5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA	7
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA	11
7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	13
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI.....	15
9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA.....	15
Číselné údaje.....	17
Vysvětlující poznámky k výkazům.....	26
Vliv invaze na Ukrajinu na Fond.....	28

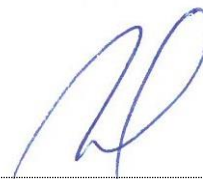
Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že podle mého nejlepšího vědomí podává zkrácený soubor účetní závěrky věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření Emitenta a popis důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období a popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Emitenta.

V Praze dne 27. září 2023



LUCROS SICAV a.s.

Bc. Tomáš Vala

člen představenstva

Údaje o emitentovi

1. PROFIL EMITENTA

Emitent:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	LUCROS SICAV a.s.
Sídlo:	Skorkovská 1310 198 00 Praha 9 - Kyje
IČO:	28507428
DIČ:	CZ28507428
Internetová adresa:	www.amista.cz/povinne-informace/lucros
Telefonní číslo:	+420 226 251 010
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 29. 12. 2008 vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 14923
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapísaný základní kapitál:	711 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s. IČO: 00001350 se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Administrátor Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 27437558 se sídlem: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 (dále také "AMISTA IS")

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)

2. CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie: k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována
k datu 31. 12. 2022: 64 916,6147,- Kč

Druh: kmenové

Forma: na jméno

Podoba: listinná

Počet kusů emitovaných: k datu 30. 6. 2019 emitováno 71 100 ks akcií
k datu sestavení pololetní zprávy 71 100 ks akcií

Investiční akcie

Hodnota investiční akcie: k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována
k datu 31. 12. 2022: 64 916,6147,- Kč

Druh: kusové

Forma: na jméno

Podoba: zaknihovaná

Počet kusů: 7 900 ks

ISIN: CZ0008042009

Název emise: LUCROS IFPZK

Přijetí k obchodování: od data 1. 2. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném
trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. FOND A JEHO MAJETKOVÉ ÚČASTI

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

K 30. 6. 2023 Fond v souladu se svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí.

Majetková účast	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)	Stupeň závislosti
SLOSIKO s.r.o.	Galvaniho 16/B, Bratislava 821 01	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100	Rozhodující vliv
Dům Čertovka II s.r.o.	náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3	Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí	Česká republika	100	Rozhodující vliv
Dům Čertovka, s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	100	Rozhodující vliv
VABOLA s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90	Rozhodující vliv
SIVAKO s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90	Rozhodující vliv
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Korunní 810/104, 101 00 Praha 10	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	75	Rozhodující vliv
Prima Energy, s.r.o.	Korunní 810/104, 101 00 Praha 10	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	31,8	Podstatný vliv
LCF Project 01 s.r.o.	Palackého 740/1, 110 00 Praha 1	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	55	Rozhodující vliv

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Fond je Investiční jednotkou dle IFRS 10 a během své činnosti:

- získává finanční prostředky od více investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

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

Změny v majetkových účastech

V uplynulém kalendářním pololetí Fond nabyl žádné majetkové účasti-

Exit Strategie

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem držby nebo jako součást investiční strategie v konkrétním projektu, do kterého Fond zároveň poskytuje dluhové financování. Nemovité věci vlastněné nabývanými obchodními společnostmi generují finanční prostředky především prostřednictvím pronájmu drženého investičního majetku. Po započtení provozních nákladů na chod, finanční páky a ostatních/provozních nákladů spojených s obsluhou vlastnické struktury společností tak představují nemovitosti výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována v horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční výkonnosti aktiva může být aktivum rekonstruováno do podoby požadované trhem.

V souvislosti s vývojem realitního trhu vykazuje převážná většina nemovitostí držených v majetku Fondu nebo jím nabývaných společnostech vyšší tržní hodnotu než pořizovací. Obchodním záměrem Fondu je nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi či realizovat developerské projekty a generovat výnosy z nájmu. Držený nemovitý majetek má z velké části povahu obchodních jednotek, které jsou vhodné k provozování maloobchodních provozoven s širokým záběrem využití. Jejich využitelnost není úzce propojena jen na podnikání stávajících nájemců, takže v případě ukončení aktuálního nájemního vztahu se nepředpokládá rizikový dopad v podobě významného výpadku výnosů z nájmu nemovitostí. V konkrétních, lukrativních situacích se Fond nezříká ani prodeje výnosových investic zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku. V současné době se k takovému prodeji přistupuje jen v případě konkrétní nabídky vyvolané zájemcem. V případě potřeby vyvolané aktuální situací Fondu lze přistoupit k prodeji nemovitostí prostřednictvím specializovaných prodejců nemovitostí nebo na volném trhu.

4. ČINNOSTI EMITENTA

Fond 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 strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

V období mezi 30. 6. 2023 a dnem sestavení této pololetní finanční zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Emitenta, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní finanční zprávy.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde především o investice do nákupu a prodeje krátkodobých nemovitostí, kde část portfolia tvoří nákupy nemovitostí od zadlužených vlastníků nebo nemovitosti vyžadující rekonstrukce, a dále pak o investice do dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu čistých aktiv připadajících k investičním akciím, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu. V oblasti nemovitostí pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení.

Významná část aktiv Fondu (42,77 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených za účelem nájmu. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do technického zhodnocení držných nemovitostí za účelem zhodnocení. Dále významnou část portfolia tvoří poskytnuté půjčky (29,22 %) a soubor ochranných známek (16,27 %).

5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Na základě § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Emitent odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Emitenta.

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 17 531 tis. Kč. To je nárůst o 1 329 tis. Kč oproti srovnatelnému období minulého roku.

Zisk z pokračující činnosti investiční části byl ovlivněn převážně níže uvedenými položkami: Vyššími výnosy z investičního majetku o 3 730 tis., nižšími náklady z přecenění obchodních pohledávek o 7 965 tis. Kč, nižšími výnosy z podílů o 2 883 tis. Kč. Dále vzrostly finanční výnosy o 3 802 tis. Kč v důsledku vyšších inkasovaných

úroků z volných prostředků uložených u banky, které byly částečně kompenzovány vnitropodnikovým úrokem ve prospěch neinvestiční části fondu.

U ostatních provozních nákladů a výnosů nedošlo k významné změně v porovnání se srovnatelným obdobím. Dále byl vykázán náklad z odložené daně ve výši 1 041 tis. Kč což byla změna o 7 348 tis. Kč a náklad ze splatné daně ve výši 1 286 tis. Kč v porovnání s nákladem 8 090 tis. Kč za srovnatelné období.

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy, kromě vnitropodnikových výnosových úroků.

Zisk z pokračující činnosti po zdanění neinvestičního střediska byl za 6 měsíců končících 30. 6. 2023 ve výši 157 774 tis. Kč. Výše tohoto zisku je tvořena vnitropodnikovými výnosy z vnitropodnikové pohledávky, které jsou ve statutárních výkazech vykazovány na stejném řádku jako v investiční části Fondu, tzn. na řádku Finančních nákladů.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly Číselné údaje této pololetní finanční zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu ze 44,40 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Oproti minulému období se jedná o nárůst 3 730 tis. Kč. Výnosy z nehmotného majetku ve výši 51 301 tis. Kč představují licenční poplatky za pronájem ochranných známek v majetku Fondu a oproti minulému období se významně nezměnily. Další významnou výnosovou položkou za sledované období jsou výnosy z poskytnutých půjček ve výši 45 374 tis. Kč, jež poklesly o 1 478 tis. Kč.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 4 908 tis. Kč a oproti minulému období se téměř nezměnily.

Majetek

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2023 vzrostla o 98 310 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2022 (tj. o 1,79 %). Celkový nárůst je ovlivněn několika faktory, a to především nárůstem poskytnutých půjček o 110 302 tis. Kč (tj. o 7,26 %), nárůstem investičního majetku o 70 873 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2022 (tj. o 3,06 %), poklesem zůstatku peněžních prostředků u bank o 75 419 tis. Kč (tj. o 26,42 %) a dále poklesem pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 15 224 tis. Kč (tj. o 13,63 %). Na konci pololetí tvoří 82,70 % celkových aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (83,23 %) mírně snížil. Krátkodobá aktiva tvoří 17,30 % celkových aktiv připadajících na investiční část a jejich podíl se oproti počátku roku (16,77 %) snížil.

Největší podíl na investičních aktivech tvoří portfolio nemovitostí držených za účelem realizace výnosů z pronájmů, poskytnuté půjčky a nehmotný majetek ve formě ochranných známek.

Majetek investiční části Fondu je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 2 386 054 tis. Kč. Tento majetek představují zejména nemovitosti, které jsou drženy za účelem realizace výnosů z pronájmů. Nejvýznamnější nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce.

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
České Vrbné	119 667 tis. Kč	114 333 tis. Kč
Čimelice	494 017 tis. Kč	405 239 tis. Kč
Dolní Nerestce	18 563 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Hloubětín	37 707 tis. Kč	28 079 tis. Kč
Horní Heršpice	136 100 tis. Kč	139 349 tis. Kč
Humpolec	20 801 tis. Kč	3 683 tis. Kč
Jenišov	21 097 tis. Kč	49 187 tis. Kč
Jesenice u Prahy	45 716 tis. Kč	20 895 tis. Kč
Karlín	42 099 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	576 516 tis. Kč	226 925 tis. Kč
Litomyšl	15 019 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Oldřichovice u Třince	19 000 tis. Kč	15 147 tis. Kč
Opatovice nad Labem	79 066 tis. Kč	51 673 tis. Kč
Otvice	12 901 tis. Kč	25 063 tis. Kč
Růžodol I.	84 813 tis. Kč	64 064 tis. Kč
Teplice	34 680 tis. Kč	24 524 tis. Kč
Trutnov	22 555 tis. Kč	6 204 tis. Kč
Třebonice	138 349 tis. Kč	101 671 tis. Kč
Ústí nad Labem	11 883 tis. Kč	38 851 tis. Kč
Vinohrady	87 996 tis. Kč	80 914 tis. Kč
Židenice	94 705 tis. Kč	33 058 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	86 477 tis. Kč	32 658 tis. Kč

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě 907 439 tis. Kč (pořizovací cena: 638 182 tis. Kč), který je tvořen souborem ochranných známek.

Významnou položkou v majetku Fondu jsou majetkové účasti v reálné hodnotě 305 503 tis. Kč. Cenné papíry byly v reálné hodnotě 33 808 tis. Kč (pořizovací cena: 21 801 tis. Kč). Přehled cenných papírů je uveden v následující tabulce.

Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
	ENERN – investiční akcie I2	29 796 tis. Kč	18 898 tis. Kč
	EP R2V, s.r.o.	4 012 tis. Kč	4 193 tis. Kč

Velkou roli v majetku Fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 1 629 907 tis. Kč, oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 110 302 tis. Kč (tj. o 7,26 %). Povaha poskytnutých půjček je uvedena v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Spřízněná osoba	1 043 053 tis. Kč	1 043 053 tis. Kč
Ostatní	586 854 tis. Kč	586 854 tis. Kč

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 1 146 935 tis. Kč), oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 63 598 tis. Kč (tj. o 5,87 %) a v menší míře pak v EUR (v reálné hodnotě 482 972 tis. Kč), kdy došlo k nárůstu o 46 704 tis. Kč (tj. o 10,71 %). Ve sledovaném období byly nově čerpány úvěry v celkové výši cca 185 mil. Kč nespřízněným společenstvem a společenstvem LCF Project 01 s.r.o, Dům Čertovka II s.r.o. a SLOSIKO s.r.o. Splaceno bylo cca 108 mil. Kč od nespřízněných společností a SIKO KOUPELNY a.s.

Dlužník	Datum splatnosti	Zůstatek půjčky (v tis. Kč) *
SLOSIKO	30. 06. 2033	399 050
SIKO KOUPELNY	31.12.2025	83 472
Nespřízněná osoba	14. 03. 2024	64 793
Dům Čertovka	31. 12. 2026	113 100
Dům Čertovka II	31. 01. 2025	47 100
Nespřízněná osoba	15. 05. 2024	71 505
Nespřízněná osoba	31. 01. 2024	66 626
Rezidence Smotlachova	31. 03. 2027	103 266
Prima Energy	10. 04. 2033	179 818
LCF Project 01	30.09.2024	106 635
Nespřízněná osoba	31.07.2023	67 797
Nespřízněná osoba	31. 03. 2027	105 889
Nespřízněná osoba	31.08.2023	95 453

*nad 1 % z celkové hodnoty majetku

Majetek Fondu tvoří vklady na bankovních účtech/1-2W termínovém vkladu v hodnotě 208 106 tis. Kč v české koruně a v hodnotě 1 885 tis. Kč vedené v EUR.

Financování majetku

Fondový kapitál neinvestiční části ve výši 4 773 346 tis. Kč za sledované období vzrostl o 157 774 tis. Kč díky výsledku hospodaření běžného období v totožné výši.

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosáhla hodnoty 530 371 tis. Kč k rozvahovému dni. Na změně, tj. zvýšení se podílí výsledek hospodaření běžného účetního období připadající na držitele investičních akcií v částce 17 530 tis. Kč.

Cizí zdroje (bez závazku vůči držitelům investičních akcií z titulu hodnoty čistých aktiv připadajících na tyto akcie) v celkové výši 275 061 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období poklesly o 19 501 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené k rozhodnému dni krátkodobými úvěry, závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, oproti srovnatelnému období poklesly o 57 494 tis. Kč především díky poklesu závazků z obchodních vztahů.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

Záměrem Emitenta v následujícím pololetí je i nadále držet a investovat do bonitních nemovitostních aktiv ve vyšších pořizovacích hodnotách především v Praze, případně v krajských městech ČR. Emitent hodlá dále poskytovat ekonomicky výhodné úvěry a zápůjčky na základě průběžně identifikovaných příležitostí.

Řízení rizik a nejvýznamnější podstupovaná rizika Emitentem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Emitenta jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

Riziko tržní

V souvislosti s možností Emitenta investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Emitent vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplývá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Emitenta pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Emitent subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Emitenta v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

Riziko nedostatečné likvidity

Vzhledem k tomu, že portfolio Emitenta je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Emitent tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Emitent zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Emitent dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Emitent vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Emitenta dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Emitent neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Emitenta v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

Riziko úvěrové

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Emitenta poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Emitent je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Emitent nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Emitent zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Emitenta na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocení, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držných nemovitostních aktiv.

Emitent má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není

předpokládáno, že Emitent utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

S ohledem na možnost Emitenta využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Emitent schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Emitent pákový efekt nevyužíval.

Emitent riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Emitenta nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Emitent aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Emitent upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu:

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SIKO KÚPELNE a.s	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Ovládání ve shodě
MODERNÝ BYT s.r.o.	35688963	Galvaniho 16b, Bratislava	SIKO KÚPELNE a.s.
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS SICAV a.s.
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
SIKO KOUPELNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SIKO ES s.r.o.	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPELNY a.s.

Swiss Aqua Technologies AG	CHE-472.587.500	Gewerbestrasse 9, 6330 Cham, Swiss Confederation	SIKO KOUPELNY a.s.
Swiss Aqua Technologies CZ,	08028834	Skorkovská 1310, Praha 9	Swiss Aqua Technologies AG
Swiss Aqua Technologies SK, s.r.o.	50480090	Šebastovská 2, 080 06 Prešov	Swiss Aqua Technologies AG
SIKO VALA s.r.o.	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALUCSO s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALTON s.r.o.	28997387	Skorkovská 1310, Praha 9	Tomáš Vala
VALETUDA s.r.o.	29005485	Skorkovská 1310, Praha 9	Jana Valová
HALITOS s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Vítězslav Vala
Valova Family Office, s.r.o.	03626482	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
LUKA Development a.s.	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Luka Residential s.r.o.	27363198	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
Luka Living s.r.o.	04904303	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
SIVAKO s.r.o.	28996640	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
VABOLA s.r.o.	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Rezidence Smotlachova s.r.o.	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
LCF Project 01 s.r.o.	10899677	Palackého 740/1, Praha 1	LUCROS SICAV a.s.
Prima Energy s.r.o.	6667481	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
LUCKY VITA s.r.o.	10827480	Vodičkova 710/31, Praha 1	Vítězslav Vala
Senlife s.r.o.	09889787	Č.p.1, Tmář	Ovládání ve shodě
Klášter Mělník s.r.o.	08503052	Budečská 1026/14, Praha 2	Ovládání ve shodě
Žižkov Development a.s.	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Žižkov servisní s.r.o.	04904303	Nám. W. Churchilla 1800/2, Praha 3	Žižkov Development a.s.
Dům RADOST a.s.	07061021	Vodičkova 710/31, 110 01	Žižkov Development a.s.
Dům Čertovka II s.r.o.	08787468	Nám. W. Churchilla 1800/2, Praha 3	LUCROS SICAV a.s.
Boutique Cinema Přítomnost s.r.o.	08295433	Nám. W. Churchilla 1800/2, Praha 3	-
Valova Holding 2 SE	24238732	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
LIVEA SANITAIRE SAS	821 798 337	21 place de la République, 75003 Paris	SIKO KOUPELNY a.s.
Wizard Investments, s.r.o.	279 31 650	Rybná 716/24, Stará Město, Praha 1	SIKO KOUPELNY a.s.
BATHROOM 2 KITCHEN LIMITED	132 30 840	1 Lambeth Palace Road, SE17EU London	LIVEA SANITAIRE SAS

Ve sledovaném období byly realizovány významné transakce s následujícími spřízněnými osobami nebo Fond evidoval následující zůstatky vůči spřízněným osobám:

Pohledávka za personálně propojenou společností Luka Residential s.r.o. ve výši 10 162 tis. Kč z titulu půjčky včetně příslušenství (k 31.12.2022: 10 203 tis. Kč), výnosy ve výši 322 tis. Kč jako úroky z půjčky (1-6/2022:

451 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností Luka Living s.r.o. ve výši 577 tis. Kč (k 31.12.2022: 36 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností SIKO KOUPELNY a.s. z titulu úvěru ve výši 83 472 tis. Kč (k 31.12.2022: 121 004 tis. Kč), obchodní pohledávka ve výši 128 004 tis. Kč (k 31.12.2022: 110 332 tis. Kč), závazky ve výši 0 tis. Kč (k 31.12.2022: 14 tis. Kč), výnosy 1 337 tis. Kč jako úroky z úvěru (1-6/2022: 63 tis. Kč), výnosy 95 273 tis. Kč plynoucí z nájmu nemovitostí (1-6/2022: 91 498 tis. Kč) a výnosy ve výši 55 176 tis. Kč za využívání ochranné známky (1-6/2022: 55 176 tis. Kč). Výnosy vůči majetkově propojené společnosti SIKO KÚPEĽNE a.s. ve výši 5 701 tis. Kč plynoucí z nájmu ochranné známky (1-6/2022: 5 938 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností SLOSIKO s.r.o. ve výši 399 050 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2022: 338 307 tis. Kč) a výnosy ve výši 8 623 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2022: 6 341 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka s.r.o. ve výši 113 100 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2022: 113 100 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka II s.r.o. ve výši 47 100 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2022: 45 800 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Rezidence Smotlachova s.r.o. ve výši 103 266 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2022: 100 811 tis. Kč) a výnosy ve výši 2 455 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2022: 2 040 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Prima Energy s.r.o. ve výši 179 818 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2022: 174 622 tis. Kč) a výnosy ve výši 5 196 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2022: 5 126 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností Dům RADOST a.s. ve výši 0 tis. Kč z titulu ručení (k 31.12.2022: 82 tis. Kč), výnosy ve výši 490 tis. Kč jako poplatek za ručení (1-6/2022: 490 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností LCF Project 01 s.r.o. ve výši 106 490 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2022: 51 868 tis. Kč), výnosy ve výši 4 073 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2022: 1 851 tis. Kč).

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 19. června 2023 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku za rok 2022
- Schválila výsledek hospodaření investiční i neinvestiční části Fondu za rok 2022
- Schválila rozdělení zisku investiční i neinvestiční části Fondu za rok 2022
- Schválila auditora pro audit účetní závěrky za rok 2023
- Schválila zprávu o odměňování za rok 2022

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2023):

- SLOSIKO s.r.o. IČO 368 65 770, (100% obchodní podíl) je nemovitostní společnost provozovaná za účelem realizace nemovitostních projektů pro komerční využití na území Slovenské republiky. Objekty slouží jako maloobchodní a administrativní prostory. V prvním pololetí 2023 již byla dokončena výstavba retailového objektu v Bratislavě a Košicích.
- Dům Čertovka, s.r.o., IČO 052 61 252, (100% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma vlastní historický objekt na Kampě na Praze 1 a zabývá se pronájmem bytů a komerčních prostor v tomto objektu.

- Dům Čertovka II, s.r.o., IČO 087 87 468, (100% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma vlastní několik bytů na Praze 1, které plánuje rekonstruovat a následně pronajímat.
- Rezidence Smotlachova s.r.o., IČO 057 97 209 (75% obchodní podíl), předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma bude realizovat developerský projekt „Zelený Kamýk“ v ulici Smotlachova na Praze 12. Projekt je nyní ve stádiu projektové přípravy s územním rozhodnutím.
- Prima Energy, s.r.o., IČO 066 67 481 (31,8% obchodní podíl), předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma je aktivní v oblasti investování do fotovoltaických elektráren na území Maďarska.
- Dále Emitent eviduje v majetku účasti ve společnostech, které ve sledovaném období nevykazují žádnou činnost. Jedná se o následující entity:
 - Vabola s.r.o. IČO 289 96 178, (90% obchodní podíl), jejímž předmětem činnosti je pronájemem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a dále výroba, obchod a služby.
 - SIVAKO, s.r.o. IČO 289 96 640 (90% obchodní podíl) se věnuje pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, dále výrobou, obchodem a službami.
 - LCF Project 01 s.r.o. IČO 108 99 677 (55% obchodní podíl), jejíž předmětem činnosti je pronájemem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Číselné údaje

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

Součástí této pololetní finanční zprávy jsou číselné údaje a informace o hospodaření Emitenta v rozsahu:

- **Zkrácený výkaz o finanční situaci,**
- **Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,**
- **Zkrácený výkaz o změnách vlastního kapitálu,**
- **Zkrácený výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím,**
- **Vybrané vysvětlující poznámky.**

Emitent na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a) použil pro sestavení účetních výkazů postupy upravené mezinárodními účetními standardy IAS 34.

Předložené údaje pro účely pololetní zprávy nepodléhají auditu, ani nejsou nezávislým auditorem přezkoumány.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Zkráceného výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2022, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2022, a sestaveno dle IFRS
- **Zkráceného výkazu o úplném výsledku hospodaření, zkráceného výkazu změn vlastního kapitálu a zkráceného výkazu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím** 6 měsíců počínaje lednem do června 2022, sestaveny dle IFRS.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2023

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva	4 613 846	4 561 184
Nehmotný majetek	907 439	907 439
Investiční majetek	2 386 054	2 315 181
Majetkové účasti	305 503	305 503
Ostatní podíly a CP	33 808	33 687
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	981 042	999 374
Krátkodobá aktiva	964 930	919 284
Krátkodobé poskytnuté půjčky	648 865	520 231
Daňové pohledávky	9 632	1 975
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	96 442	111 658
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	209 991	285 420
Aktiva celkem	5 578 776	5 480 468

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	4 035 239	3 877 466
Vlastní kapitál celkem	4 773 344	4 615 571
Dlouhodobé půjčky a úvěry	104 807	123 865
Dlouhodobé závazky z leasingu	1 988	3 472
Odložený daňový závazek	104 473	103 432
Dlouhodobé závazky	211 268	230 769
Krátkodobé půjčky a úvěry	39 007	39 433
Daňové závazky	2 740	3 034
Krátkodobé závazky z leasingu	3 517	4 037
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	18 529	74 783
Krátkodobé závazky	63 793	121 287
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	530 371	512 841
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 578 776	5 480 468

Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii

67 135,6624*

64 916,6147

*Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2023, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2023 A 1. POLOLETÍ 2022

tis. Kč	1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
Výnosy z investičního majetku	84 085	80 355
Výnosy z nehmotného majetku	51 301	51 537
Výnosy z poskytnutých půjček	45 374	46 852
Výnosy z podílů	0	2 883
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	0	-7 965
Správní náklady	-4 908	-4 886
Čistý provozní výsledek hospodaření	175 852	168 776
Osobní náklady	-835	-703
Ostatní provozní výnosy	90	89
Ostatní provozní náklady	-3 205	-3 364
Provozní výsledek hospodaření	171 902	164 798
Finanční výnosy	8 541	4 739
Finanční náklady	-2 811	-5 736
Finanční výsledek hospodaření	5 730	-997
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	177 632	163 801
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-1 285	-8 090
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	-1 041	6 307
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění	17 531	16 202
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění	157 774	145 816
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	175 305	162 018

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	711 000	921	26 184	0	3 554 554	4 292 659
Zisk za období					145 816	145 816
Zůstatek k 30. 6. 2022	711 000	921	26 184	0	3 700 370	4 438 475

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 30. ČERVNA 2023

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	711 000	921	26 184	0	3 877 466	4 615 571
Zisk za období					157 774	157 774
Zůstatek k 30. 6. 2023	711 000	921	26 184	0	4 035 240	4 773 345

VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2022	476 962
Zisk za období	16 202
Zůstatek k 30. 6. 2022	493 164

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 30. ČERVNA 2023**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2023	512 841
Zisk za období	17 531
Zůstatek k 30. 6. 2023	530 372

Výkaz o finanční situaci neinvestiční části fondu k 30. 6. 2023

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	4 773 336	4 615 561
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	4 773 346	4 615 571

**) Pohledávka vůči investiční části Fondu je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a vztahuje se k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část Fondu, části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. neovlivňují celkovou bilanční sumu.*

Vlastní kapitál

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	4 035 241	3 877 466
Vlastní kapitál celkem	4 773 346	4 615 571

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2023 A 1. POLOLETÍ 2022**

tis. Kč	1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
Finanční výnosy	157 774	145 816
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	157 774	145 816
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	157 774	145 816
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	157 774	145 816
Celkový úplný výsledek hospodaření	157 774	145 816

Finanční výnosy představují vnitropodnikové výnosy z vnitropodnikové pohledávky, které jsou ve statutárních výkazech vykazovány na stejném řádku jako v investiční části Fondu, tzn. na řádku Finančních nákladů.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU K 30. ČERVNU 2023

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva	4 613 846	4 561 184
Nehmotný majetek	907 439	907 439
Investiční majetek	2 386 054	2 315 181
Majetkové účasti	305 503	305 503
Ostatní podíly	33 808	33 687
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	981 042	999 374
Krátkodobá aktiva	964 920	919 274
Krátkodobé poskytnuté půjčky	648 865	520 231
Daňové pohledávky	9 632	1 975
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	96 442	111 658
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	209 981	285 410
Aktiva celkem	5 578 766	5 480 458

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	4 878 143	4 739 426
Odložený daňový závazek	1 988	3 472
Dlouhodobé závazky z leasingu	104 473	103 432
Dlouhodobé závazky	4 984 604	4 846 330
Krátkodobé půjčky a úvěry	39 007	39 433
Daňové závazky	2 740	3 034
Krátkodobé závazky z leasingu	3 517	4 037
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	18 527	74 783
Krátkodobé závazky	63 791	121 287
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	530 371	512 741
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 578 766	5 480 458

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2023 A 1. POLOLETÍ 2022**

tis. Kč	1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
Výnosy z investičního majetku	84 085	80 355
Výnosy z nehmotného majetku	51 301	51 537
Výnosy z poskytnutých půjček	45 374	46 852
Výnosy z podílů	0	2 883
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	0	-7 965
Správní náklady	-4 908	-4 886
Čistý provozní výsledek hospodaření	175 852	168 776
<i>Osobní náklady</i>	-835	-703
Ostatní provozní výnosy	87	89
Ostatní provozní náklady	-3 202	-3 364
Provozní výsledek hospodaření	171 902	164 798
Finanční výnosy	8 541	4 739
Finanční náklady	-160 586	-151 552
Finanční výsledek hospodaření	-152 045	-146 813
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	19 857	17 985
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 286	-8 090
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-1 041	6 307
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	17 530	16 202
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	17 530	16 202

Vysvětlující poznámky k výkazům

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou zaokrouhleny na dvě desetinná místa, z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2023 a 30. 6. 2023 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2023 hodnoty 5 578 766 tis. Kč (2022: 5 480 458). Aktiva neinvestiční části jsou ve výši 4 773 346 tis. Kč (2022: 4 615 571) a jsou tvořena z 4 773 336 tis. Kč pohledávkou vůči investiční části Fondu. Pohledávka vůči investiční části Fondu je ve statutárních výkazech vykázána v položce Dlouhodobé půjčky a úvěry a vztahuje se k půjčce, kterou poskytla neinvestiční část Fondu, části investiční. V rámci statutárních výkazů jsou tyto položky vzájemně vykompenzovány, tzn. neovlivňují celkovou bilanční sumu. Bez těchto vnitropodnikových položek by stav aktiv neinvestiční části činil k 30. 6.2023 i ke konci roku 2022 10 tis. Kč.
- Největší položku aktiv (42,77 %) představuje investiční majetek v hodnotě 2 386 054 tis. Kč, oproti srovnávacímu období vrostl o 70 873 tis. Kč (tj. o 3,06 %). Investiční majetek zahrnuje především nemovitý majetek, jehož složení je uvedeno v kapitole 5 a jeho navýšení je spjato s jeho novým pořízením.
- Stav majetku evidovaného v položkách Majetkové účasti a Ostatní podíly a CP se významně nezměnil.
- Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva poklesly o 15 216 tis. Kč (tj. o 13,63 %). Pokles byl způsoben především poklesem tuzemských pohledávek.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2023 výše 4 773 346 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2022 vzrostl o 157 775 tis. Kč (tj. o 3,42 %) v důsledku zisku běžného období v totožné výši.
- Čistá aktiva připadající k investičním akciím byla k 30. 6. 2023 ve výši 530 371 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2022 vzrostla o 17 530 tis. Kč (tj. o 3,42 %) v důsledku zisku z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění.
- Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry poklesly o 5 068 tis. Kč (tj. o 3,07 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles je způsoben splácením bankovního úvěru.
- Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry poklesly o 426 tis. Kč (tj. o 1,08 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles je způsoben splácením bankovního úvěru.
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva poklesly o 56 254 tis. Kč (tj. o 75,22 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles způsobil především pokles závazků z obchodních vztahů.
- Zisk z pokračující činnosti po zdanění investiční části za první pololetí roku 2023 se oproti stejnému období roku 2022 zvýšil o 1 328 tis. Kč (tj. o 8,20 %).
- V prvním pololetí roku 2023 Fond dosáhl výnosů z investičního majetku ve výši 84 085 tis. Kč, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Výnosy z investičního majetku oproti srovnávacímu období vzrostly o 3 730 tis. Kč (tj. o 4,64 %).
- Výnosy z poskytnutých půjček byly ve výši 45 374 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období nepatrně poklesly o 1 478 tis. Kč (tj. o 3,15 %).

- Hodnota finančních nákladů Fondu poklesla o 2 925 tis. Kč (tj. o 50,99 %), což souvisí s posílením kurzu Kč vůči EUR v porovnání se srovnatelným obdobím a jeho vlivem na aktiva denominovaná v EUR.
- S neinvestiční částí Fondu jsou spojeny finanční výnosy, které představují finanční výnosy ve formě vnitropodnikových výnosů ve výši 157 774 tis. Kč z vnitropodnikové pohledávky, které jsou ve statutárních výkazech vykazovány na stejném řádku jako v investiční části Fondu, tzn. na řádku Finančních nákladů. Tyto výnosy vzrostly o 11 958 tis. Kč (tj. o 8,20 %).

Vliv invaze na Ukrajinu na Fond

Dne 24. února 2022 zahájila ruská armáda invazi na území Ukrajiny. Ruská vojska vstoupila na území Ukrajiny z Ruska, Krymu a Běloruska, přičemž se k bojové operaci připojili také Ruskem podporovaní ozbrojení separatisté z Doněcké a Luhanské oblasti. Přímým důsledkem invaze byl útěk ukrajinských civilistů mimo hranice Ukrajiny a extrémní růst ceny především zemního plynu, elektřiny, ale i ropy. Vysoký růst cen energií způsobil mimo jiné akceleraci růstu cenové hladiny jak v České republice, Evropě či USA. Konflikt nadále pokračuje a nic nenaznačuje, že by se blížil ke konci. Aktuálně se situace ohledně ceny energií relativně stabilizovala.

Fond v souvislosti s invazí na Ukrajinu nezaznamenal významné výpadky v cashflow od svých obchodních partnerů. Fond nemá žádné expozice v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině. Vedení Fondu důsledně monitoruje situaci a vyhodnocuje riziko dopadu na Fond. V tuto chvíli se neobává vážných komplikací s plněním svých závazků. Zároveň průběžně monitoruje finanční situaci svých dlužníků tak, aby v případě potřeby reagoval na zvýšené kreditní riziko.

Průběžně dochází k posuzování vlivu situace na reálnou hodnotu portfolia.

Dlouhodobá strategie a cíle Fondu se v tuto chvíli nijak nemění. Vedení Fondu naopak monitoruje současný trh s cílem identifikovat potenciální výhodné investiční příležitosti pro své investory.