

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA ZA 1. POLOLETÍ 2025

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 a války mezi Izraelem a Hamásem na Fond	28

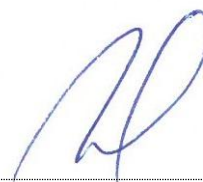
Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

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 29. září 2025



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.html
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: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále také "AMISTA IS")

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)

2. CENNÉ PAPÍRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie: k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována
k datu 31. 12. 2024: 75 575,2293,- 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. 2024: 75 575,2311,- Kč

Druh: kusové

Forma: na jméno

Podoba: zaknihovaná

Počet kusů: 5 330 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, nemovitých věcí, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

K 30. 6. 2025 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
LCF Project 01 s.r.o.	Palackého 740/1, 110 00 Praha 1	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	55	Rozhodující vliv
Pod Stadiony s.r.o.	Březinova 498/8, 186 00 Praha 8	Development	Česká republika	30	Podstatný vliv
Investments & Living s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Development	Česká republika	100	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 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 prodal majetkovou účast ve společnosti Prima Energy, s.r.o.

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 hodnotu pořizovací. Obchodním záměrem Fondu je nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi či realizovat developerské projekty a generovat výnosy z nájmu či prodeje. 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. 2025 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 (38,71 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených především za účelem nájmu. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do technického zhodnocení držených nemovitostí za účelem zhodnocení. Dále významnou část portfolia tvoří poskytnuté půjčky (33,73 %) a soubor ochranných známek (13,45 %).

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. 2025 do 30. 6. 2025 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 12 280 tis. Kč. To je pokles o 224 tis. Kč oproti srovnatelnému období minulého roku.

Zisk z pokračující činnosti investiční části se téměř nezměnil a byl ovlivněn převážně níže uvedenými položkami: Nižšími výnosy z poskytnutých půjček o 27 655 tis., nižšími výnosy z investičního majetku o 5 042 tis. Kč, nižšími výnosy z nehmotného majetku o 5 261 tis. Kč a nižšími výnosy z podílů o 4 485 tis. Kč. Naopak

finanční výsledek hospodaření byl vyšší o 47 269 tis. Kč v důsledku nižšího vnitroskupinového nákladového úroku.

Dále byl vykázán náklad z odložené daně ve výši 8 299 tis. Kč což byla změna o 6 967 tis. Kč a náklad ze splatné daně ve výši 8 814 tis. Kč v porovnání s nákladem 9 642 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. 2025 ve výši 163 809 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 z 32,24 % zahrnují výnosy z poskytnutých půjček (pokles oproti minulému období o 27 655 tis. Kč) a z 41,96 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu (pokles oproti minulému období o 5 042 tis. Kč). Výnosy z nehmotného majetku ve výši 46 343 tis. Kč představují licenční poplatky za pronájem ochranných známek v majetku Fondu (pokles oproti minulému období o 5 261 tis. Kč)

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 7 587 tis. Kč a oproti minulému období vzrostly o 2 011 tis. Kč (o 36,07 %).

Majetek

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2025 poklesla o 36 372 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2024 (tj. o 0,54 %). Celkový pokles je ovlivněn několika faktory, a to především poklesem zůstatku peněžních prostředků u bank o 191 829 tis. Kč (tj. o 36,60 %) a poklesem majetkových účastí o 72 318 tis. Kč (tj. o 14,85 %) a naopak byl vykázán nárůst poskytnutých půjček o 162 593 tis. Kč (tj. o 7,80 %) a nárůst investičního majetku o 41 557 tis. Kč (tj. o 1,64 %). Na konci pololetí tvoří 77,43 % celkových aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (80,39 %) mírně snížil. Krátkodobá aktiva tvoří 22,57 % celkových aktiv připadajících na investiční část a jejich podíl se oproti počátku roku (19,61 %) mírně zvýšil.

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 2 577 211 tis. Kč. Tento majetek představují zejména nemovitosti, které jsou drženy především za účelem realizace výnosů z pronájmů. Nejvýznamnější nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce.

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
České Vrbné	124 381 tis. Kč	114 333 tis. Kč
Čimelice	670 879 tis. Kč	405 239 tis. Kč
Dolní Nerestce	19 112 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Horní Heršpice	138 226 tis. Kč	139 349 tis. Kč
Humpolec	21 788 tis. Kč	3 683 tis. Kč
Jenišov	22 274 tis. Kč	49 187 tis. Kč
Jesenice u Prahy	48 446 tis. Kč	20 895 tis. Kč
Karlín	44 069 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	602 336 tis. Kč	226 925 tis. Kč
Litomyšl	16 109 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Opatovice nad Labem	83 082 tis. Kč	51 673 tis. Kč
Otvice	13 445 tis. Kč	25 063 tis. Kč
Růžodol I.	97 802 tis. Kč	64 064 tis. Kč
Teplice	37 030 tis. Kč	24 524 tis. Kč
Trutnov	23 445 tis. Kč	6 204 tis. Kč
Třebonice	147 215 tis. Kč	101 671 tis. Kč
Ústí nad Labem	13 346 tis. Kč	38 851 tis. Kč
Vinohrady	104 771 tis. Kč	80 914 tis. Kč
Židenice	101 329 tis. Kč	33 058 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	90 950 tis. Kč	32 658 tis. Kč

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě 895 481 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 414 767 tis. Kč. Cenné papíry byly v reálné hodnotě 59 195 tis. Kč (pořizovací cena: 41 863 tis. Kč). Přehled cenných papírů je uveden v následující tabulce.

Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
	ENERN – investiční akcie I2	28 194 tis. Kč	11 037 tis. Kč
	EP R2V, s.r.o.	6 196 tis. Kč	6 450 tis. Kč
	Upvest Feeder Zirkon, a.s.	14 605 tis. Kč	14 176 tis. Kč
	Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY II a.s.	10 200 tis. Kč	10 200 tis. Kč

Velkou roli v majetku Fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 2 246 012 tis. Kč, oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 162 593 tis. Kč (tj. o 7,80 %). Povaha poskytnutých půjček je uvedena v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Spřízněná osoba	1 181 258 tis. Kč	1 286 196 tis. Kč
Ostatní	1 064 754 tis. Kč	1 069 151 tis. Kč

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 1 670 235 tis. Kč), oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 100 161 tis. Kč (tj. o 6,38 %) a v menší míře pak v EUR (v reálné hodnotě 575 777 tis. Kč), kdy došlo k nárůstu o 62 432 tis. Kč (tj. o 12,16 %). Ve sledovaném období byly nově čerpány úvěry v celkové výši cca 349 mil. Kč nespřízněným společnostem a společností SIKO KOUPELNY a.s., Rezidence Smotlachova s.r.o a společností LCF Project 01 s.r.o. Splaceno bylo cca 77 mil. Kč od nespřízněných společností.

Dlužník	Datum splatnosti	Zůstatek půjčky (v tis. Kč) *
SLOSIKO	30. 06. 2033	393 632
SIKO KOUPELNY	31. 12.2025	360 382
Nespřízněná osoba	31. 01. 2029	122 089
Dům Čertovka	31. 12. 2026	102 100
Nespřízněná osoba	31. 03. 2027	81 103
Nespřízněná osoba	28. 02. 2026	209 906
Rezidence Smotlachova	30. 06. 2028	132 522
LCF Project 01	31. 01.2025	76 463
Nespřízněná osoba	31. 01.2026	76 794
Nespřízněná osoba	31.03. 2027	120 150

**nad 1 % z celkové hodnoty majetku*

Majetek Fondu tvoří vklady na bankovních účtech/1-2W termínovém vkladu v hodnotě 330 076 tis. Kč v české koruně a v hodnotě 2 203 tis. Kč vedené v EUR.

Financování majetku

Fondový kapitál neinvestiční části ve výši 5 537 208 tis. Kč za sledované období vzrostl o 163 809 tis. Kč díky výsledku hospodaření běžného období v totožné výši.

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosáhla hodnoty 415 096 tis. Kč k rozvahovému dni (pokles o 181 948 tis. Kč oproti srovnávacímu období). Na změně, tj. snížení se podílel zpětný odkup investičních akcií ve výši 194 228 tis. Kč a naopak výsledek hospodaření běžného účetního období připadající na držitele investičních akcií ve výši 12 280 tis. Kč toto snížení tlumil.

Cizí zdroje (bez závazku vůči držitelům investičních akcií z titulu hodnoty čistých aktiv připadajících na tyto akcie) v celkové výši 706 160 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry a odloženým daňovým závazkem, oproti srovnávacímu období poklesly o 8 359 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené k rozhodnému dni především krátkodobými úvěry, závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, oproti srovnatelnému období poklesly o 9 874 tis. Kč především v důsledku poklesu krátkodobých úvěrů.

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 významné materializaci 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 zhodnocování, 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 KÚPEĽNE a.s	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Ovládání ve shodě
MODERNÝ BYT s.r.o.	35688963	Galvaniho 16b, Bratislava	SIKO KÚPEĽNE 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 KOUPEĽNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SIKO ES s.r.o.	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPEĽNY a.s.
Swiss Aqua Technologies AG	CHE-472.587.500	Gewerbestrasse 9, 6330 Cham, Swiss Confederation	SIKO KOUPEĽNY 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
ProBydlení s.r.o.	07036370	Bucharova 1281/2, Praha 5	Vítězslav Vala
ProBydlení PS s.r.o.	17691460	Bucharova 1281/2, Praha 5	ProBydlení s.r.o.
ELITE BATH+KITCHEN SK s.r.o.	54544254	Dvořákovo nábrežie 17A, Bratislava	ProBydlení s.r.o.

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 Living s.r.o. ve výši 325 tis. Kč (k 31.12.2024: 36 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností SIKO KOUPELNY a.s. z titulu úvěru ve výši 360 382 tis. Kč (k 31.12.2024: 273 020 tis. Kč), obchodní pohledávka ve výši 148 040 tis. Kč (k 31.12.2024: 130 087 tis. Kč), závazky ve výši 50 tis. Kč (k 31.12.2024: 20 tis. Kč), výnosy 4 793 tis. Kč jako úroky z úvěru (1-6/2024: 1 741 tis. Kč), výnosy 97 701 tis. Kč plynoucí z nájmu nemovitostí (1-6/2024: 100 598 tis. Kč) a výnosy ve výši 48 279 tis. Kč za využívání ochranné známky (1-6/2024: 55 176 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností SIKO KÚPEĽNE a.s. ve výši 6 901 tis. Kč (31.12.2024: 458 tis. Kč) a výnosy ve výši 6 443 tis. Kč plynoucí z nájmu ochranné známky (1-6/2024: 6 004 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností SLOSIKO s.r.o. ve výši 393 632 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2024: 400 805 tis. Kč) a výnosy ve výši 8 279 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2024: 8 606 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka s.r.o. ve výši 102 100 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2024: 105 100 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka II s.r.o. ve výši 52 500 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2024: 52 500 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Rezidence Smotlachova s.r.o. ve výši 132 522 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2024: 125 600 tis. Kč) a výnosy ve výši 3 922 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2024: 2 670 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Prima Energy s.r.o. ve výši 0 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2024: 170 458 tis. Kč) a výnosy ve výši 785 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2024: 5 538 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností Dům RADOST a.s. ve výši 526 tis. Kč z titulu ručení (k 31.12.2024: 88 tis. Kč), výnosy ve výši 526 tis. Kč jako poplatek za ručení (1-6/2024: 526 tis. Kč). Pohledávka za majetkově propojenou společností LCF Project 01 s.r.o. ve výši 76 463 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2024: 70 801 tis. Kč), výnosy ve výši 8 294 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2024: 6 627 tis. Kč).

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 16. června 2025 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku za rok 2024
- Schválila výsledek hospodaření investiční i neinvestiční části Fondu za rok 2024
- Schválila rozdělení zisku investiční i neinvestiční části Fondu za rok 2024
- Schválila auditora pro audit účetní závěrky za rok 2025
- Schválila zprávu o odměňování za rok 2024
- Schválila změnu stanov

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2025):

- 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.
- 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 pronajímá.
- 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.
- 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 pronájmem 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 pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
 - Investments & Living s.r.o. IČO 222 90 559 (100% obchodní podíl), jejíž předmětem činnosti je development
 - Pod Stadiony s.r.o. IČO 222 21 476 (30% obchodní podíl), jejíž předmětem činnosti je development

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 účetní 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. 2024, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2024, 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 2024, sestaveny dle IFRS.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2025

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva	5 155 645	5 381 964
Nehmotný majetek	895 481	895 481
Investiční majetek	2 577 211	2 535 654
Majetkové účasti	414 767	487 085
Ostatní podíly a CP	59 195	59 482
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 208 991	1 404 262
Krátkodobá aktiva	1 502 819	1 312 872
Krátkodobé poskytnuté půjčky	1 037 021	679 157
Daňové pohledávky	9 630	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	123 889	109 607
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	332 279	524 108
Aktiva celkem	6 658 464	6 694 836

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	4 799 103	4 635 294
Vlastní kapitál celkem	5 537 208	5 373 399
Dlouhodobé půjčky a úvěry	444 401	485 003
Derivátové finanční nástroje - dlouhodobé	17 448	18 537
Dlouhodobé závazky z nájmu	27 269	2 236
Odložený daňový závazek	111 796	103 497
Dlouhodobé závazky	600 914	609 273
Krátkodobé půjčky a úvěry	79 045	93 532
Derivátové finanční nástroje - krátkodobé	3 323	2 233
Daňové závazky	4 284	1 475
Krátkodobé závazky z nájmu	3 286	1 206
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	15 308	16 674
Krátkodobé závazky	105 246	115 120

Čistá aktiva připadající k investičním akciím	415 096	597 044
Vlastní kapitál a závazky celkem	6 658 464	6 694 836
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii	77 879,1567*	75 575,2311

*Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2025, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2025 A 1. POLOLETÍ 2024

tis. Kč	1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
Výnosy z investičního majetku	87 651	92 693
Výnosy z nehmotného majetku	46 343	51 604
Výnosy z poskytnutých půjček	67 348	95 003
Výnosy z podílů	924	5 409
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	360	0
Správní náklady	-7 587	-5 576
Čistý provozní výsledek hospodaření	195 039	239 133
Osobní náklady	-859	-796
Ostatní provozní výnosy	345	186
Ostatní provozní náklady	-5 616	-8 260
Provozní výsledek hospodaření	188 909	230 263
Finanční výnosy	6 283	19 335
Finanční náklady	-1 990	-20 870
Finanční výsledek hospodaření	4 293	-1 535
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	193 202	228 728
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-8 814	-9 642
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	-8 299	-1 332
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění	12 280	12 504
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění	163 809	205 250
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	10 302
Celkový úplný výsledek hospodaření	176 089	228 056

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2024 DO 30. ČERVNA 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	711 000	921	26 184	0	4 403 181	5 141 286
Zisk za období					205 250	205 250
Zůstatek k 30. 6. 2024	711 000	921	26 184	0	4 608 431	5 346 536

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 30. ČERVNA 2025

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	711 000	921	26 184	0	4 635 294	5 373 399
Zisk za období					163 809	163 809
Zůstatek k 30. 6. 2025	711 000	921	26 184	0	4 799 103	5 537 208

VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2024 DO 30. ČERVNA 2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2024	571 254
Zisk za období	12 504
Ostatní úplný výsledek hospodaření	10 302
Zůstatek k 30. 6. 2024	594 060

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 30. ČERVNA 2025**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2025	597 044
Zisk za období	12 280
Zpětný odkup investičních akcií za období	-194 228
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0
Zůstatek k 30. 6. 2025	415 096

Výkaz o finanční situaci neinvestiční části fondu k 30. 6. 2025

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	5 537 198	5 373 389
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	5 537 208	5 373 399

*) 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. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	4 799 103	4 635 294
Vlastní kapitál celkem	5 537 208	5 373 399

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2025 A 1. POLOLETÍ 2024**

tis. Kč	1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
Finanční výnosy	163 809	205 250
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	163 809	205 250
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	163 809	205 250
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	163 809	205 250
Celkový úplný výsledek hospodaření	163 809	205 250

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 2025

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva	5 155 645	5 381 964
Nehmotný majetek	895 481	895 481
Investiční majetek	2 577 211	2 535 654
Majetkové účasti	414 767	487 085
Ostatní podíly	59 195	59 482
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 208 991	1 404 262
Krátkodobá aktiva	1 502 809	1 312 872
Krátkodobé poskytnuté půjčky	1 037 021	679 157
Daňové pohledávky	9 630	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	123 889	109 607
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	332 269	524 098
Aktiva celkem	6 658 454	6 694 826

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	5 981 599	5 858 392
Derivátové finanční nástroje - dlouhodobé	17 448	18 537
Odložený daňový závazek	111 796	103 497
Dlouhodobé závazky z nájmu	27 269	2 236
Dlouhodobé závazky	6 138 112	5 982 662
Krátkodobé půjčky a úvěry	79 045	93 532
Derivátové finanční nástroje - krátkodobé	3 323	2 233
Daňové závazky	4 284	1 475
Krátkodobé závazky z nájmu	3 286	1 206
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	15 308	16 674
Krátkodobé závazky	105 246	115 120
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	415 096	597 044
Vlastní kapitál a závazky celkem	6 658 454	6 694 826

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2025 A 1. POLOLETÍ 2024**

tis. Kč	1. 1. 2025 do 30. 6. 2025	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
Výnosy z investičního majetku	87 651	92 693
Výnosy z nehmotného majetku	46 343	51 604
Výnosy z poskytnutých půjček	67 348	95 003
Výnosy z podílů	924	5 409
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	360	0
Správní náklady	-7 587	-5 576
Čistý provozní výsledek hospodaření	195 039	239 133
<i>Osobní náklady</i>	-859	-796
Ostatní provozní výnosy	345	186
Ostatní provozní náklady	-5 616	-8 260
Provozní výsledek hospodaření	188 909	230 263
Finanční výnosy	6 283	19 335
Finanční náklady	-165 799	-226 120
Finanční výsledek hospodaření	-159 516	-206 785
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	29 393	23 478
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-8 814	-9 642
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-8 299	-1 332
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	12 280	12 504
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	10 302
Celkový úplný výsledek hospodaření	12 280	22 806

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. 2025 a 30. 6. 2025 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2025 hodnoty 6 658 454 tis. Kč (2024: 6 694 826). Aktiva neinvestiční části jsou ve výši 5 537 208 tis. Kč (2023: 5 373 399) a jsou tvořena z 5 537 198 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. 2025 i ke konci roku 2024 10 tis. Kč.
- Největší položku aktiv (38,71 %) představuje investiční majetek v hodnotě 2 577 211 tis. Kč, oproti srovnávacímu období vzrostl o 41 557 tis. Kč (tj. o 1,64 %). Investiční majetek zahrnuje především nemovitý majetek, jehož složení je uvedeno v kapitole 5 a jeho drobné navýšení je spjata s jeho novým pořízením.
- Majetkové účasti poklesly o 72 318 tis. Kč (tj. o 14,85 %). Pokles byl způsoben především prodejem majetkové účasti Prima Energy s.r.o.
- Aktiva v rámci Ostatních podílů a CP narostla se téměř nezměnila
- Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva vzrostly o 14 282 tis. Kč (tj. o 13,03 %). Nárůst byl způsoben především nárůstem tuzemských pohledávek.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2025 výše 5 537 208 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2024 vzrostl o 163 809 tis. Kč (tj. o 3,05 %) v důsledku zisku běžného období v totožné výši.
- Čistá aktiva připadající k investičním akciím byla k 30. 6. 2025 ve výši 415 096 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2024 poklesla o 181 948 tis. Kč (tj. o 30,47 %) a to především v důsledku realizovaného zpětného odkupu investičních akcií ve výši 194 228 tis. Kč. Opačným směrem působil zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění ve výši 12 280 tis. Kč.
- Přijaté půjčky a úvěry poklesly o 55 089 tis. Kč (tj. o 9,52 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles je způsoben částečným splácením bankovních úvěrů.
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva poklesly o 1 366 tis. Kč (tj. o 8,19 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles byl způsoben především poklesem závazků z obchodních vztahů.
- Zisk z pokračující činnosti po zdanění investiční části za první pololetí roku 2025 se oproti stejnému období roku 2024 snížil o 224 tis. Kč (tj. o 1,79 %).
- V prvním pololetí roku 2025 dosáhl Fond výnosů z investičního majetku ve výši 87 651 tis. Kč, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Výnosy z investičního majetku oproti srovnávacímu období poklesly o 5 042 tis. Kč (tj. o 5,44 %).
- Výnosy z poskytnutých půjček byly ve výši 67 348 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období poklesly o 27 655 tis. Kč (tj. o 29,11 %). Na pokles měl především vliv pokles úrokových sazeb, přecenění půjček a kurzová ztráta z EUR půjček.

- Hodnota finančních výnosů Fondu poklesla o 13 052 tis. Kč (tj. o 67,50 %), což souvisí především s poklesem úrokových výnosů krátkodobých bankovních úložek.
- S neinvestiční částí Fondu jsou spojeny finanční výnosy, které představují finanční výnosy ve formě vnitropodnikových výnosů ve výši 163 809 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 poklesly o 41 441 tis. Kč (tj. o 20,19 %).

Vliv invaze na Ukrajinu a války mezi Izraelem a Hamásem 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. Příмым důsledkem invaze byl útek 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.

Od 7. října 2023, kdy Hamás spustil na Izrael nejničivější útok od vzniku státu se situace eskalovala do rozsáhlé války. Izrael vyhlásil stav války, zahájil intenzivní letecké a pozemní operace v pásmu Gazy. Mezi lednem a březnem 2025 došlo ke krátkému příměří s výměnou rukojmích za vězně, ale bojové akce byly obnoveny v polovině března.

Fond v souvislosti s válkou mezi Izraelem a Hamásem nezaznamenal významné výpadky v cashflow od svých obchodních partnerů. Fond nemá žádné expozice v Izraeli či státu Palestina. Vedení Fondu důsledně monitoruje situaci a vyhodnocuje riziko dopadu na Fond. V tuto chvíli se neobává žádných 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.