

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA ZA 1. POLOLETÍ 2026

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
10. PŘÍPRAVA NA IFRS 18	16
Číselné údaje	18
Vysvětlující poznámky k výkazům	27
Vliv invaze na Ukrajinu a úderů USA a Izraele proti iránským cílům na Fond	29

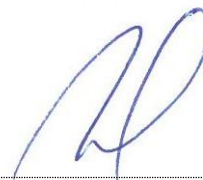
Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

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 2026



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
Zapísovaný 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. 2025: 85 379,0817,- 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. 2025: 85 379,0817,- 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. 2026 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
JRD Luka s.r.o.	Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10	Development	Česká republika	40	Podstatný vliv
ZAFRA s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	100	Rozhodující vliv
Top Estates Prisma, s.r.o.	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5	Development	Česká republika	55	Podstatný 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 nakoupil majetkovou účast ve společnosti JRD Luka s.r.o., ZAFRA s.r.o. a Top Estates Prisma, 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. 2026 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 (36,46 %) 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 (38,92 %) a soubor ochranných známek (11,31 %).

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. 2026 do 30. 6. 2026 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 8 717 tis. Kč. To je pokles o 3 563 tis. Kč oproti srovnatelnému období minulého roku.

Zisk z pokračující činnosti investiční části byl nižší o 3 563 tis. Kč a byl ovlivněn převážně níže uvedenými položkami: Vyššími výnosy z poskytnutých půjček o 10 224 tis., vyššími výnosy z nehmotného majetku o 5 945 tis. Kč a vyššími výnosy z podílů o 4 430 tis. Kč. Naopak finanční výsledek hospodaření byl nižší o 37 378 tis. Kč v důsledku vyššího vnitropodnikového nákladového úroku.

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. 2026 ve výši 203 238 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 34,36 % zahrnují výnosy z poskytnutých půjček (nárůst oproti minulému období o 10 224 tis. Kč) a z 34,23 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu (pokles oproti minulému období o 604 tis. Kč). Výnosy z nehmotného majetku ve výši 52 288 tis. Kč představují licenční poplatky za pronájem ochranných známek v majetku Fondu (nárůst oproti minulému období o 5 945 tis. Kč)

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 7 240 tis. Kč a oproti minulému období poklesly o 347 tis. Kč (o 4,57 %).

Majetek

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2026 vzrostla o 134 592 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2025 (tj. o 1,87 %). Celkový nárůst je ovlivněn několika faktory, a to především nárůstem poskytnutých půjček o 459 315 tis. Kč (tj. o 19,16 %) a nárůstem investičního majetku o 92 069 tis. Kč (tj. o 3,56 %) a naopak poklesem zůstatku peněžních prostředků u bank o 407 349 tis. Kč (tj. o 65,05 %) a poklesem ostatních podílů a CP o 13 934 tis. Kč (tj. o 10,09 %). Na konci pololetí tvoří 78,59 % celkových aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (80,42 %) mírně snížil. Krátkodobá aktiva tvoří 21,41 % celkových aktiv připadajících na investiční část a jejich podíl se oproti počátku roku (19,58 %) mírně zvýšil.

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

Majetek investiční části Fondu je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 2 675 874 tis. Kč. Tento majetek představují zejména nemovitosti, které jsou drženy především za účelem realizace výnosů z pronájmu. Nejvýznamnější nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce.

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
České Vrbné	129 163 tis. Kč	118 289 tis. Kč
Čimelice	711 389 tis. Kč	426 458 tis. Kč
Dolní Nerestce	19 582 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Horní Heršpice	142 126 tis. Kč	136 100 tis. Kč

Humpolec	22 166 tis. Kč	3 596 tis. Kč
Jenišov	22 913 tis. Kč	49 187 tis. Kč
Karlín	45 591 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	620 754 tis. Kč	223 037 tis. Kč
Litomyšl	16 649 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Opatovice nad Labem	84 383 tis. Kč	58 734 tis. Kč
Otvice	13 945 tis. Kč	24 823 tis. Kč
Růžodol I.	99 834 tis. Kč	64 064 tis. Kč
Teplice	38 331 tis. Kč	23 812 tis. Kč
Trutnov	24 096 tis. Kč	6 152 tis. Kč
Třebonice	151 764 tis. Kč	104 531 tis. Kč
Ústí nad Labem	13 639 tis. Kč	38 109 tis. Kč
Vinohrady	108 337 tis. Kč	81 717 tis. Kč
Židenice	103 094 tis. Kč	33 058 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	92 210 tis. Kč	37 914 tis. Kč

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě 830 030 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 511 743 tis. Kč. Cenné papíry byly v reálné hodnotě 124 174 tis. Kč (pořizovací cena: 107 813 tis. Kč). Přehled cenných papírů je uveden v následující tabulce.

Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
	ENERN – investiční akcie I2	27 694 tis. Kč	11 037 tis. Kč
	EP R2V, s.r.o.	6 154 tis. Kč	6 450 tis. Kč
	Upvest Feeder Zirkon, a.s.	126 tis. Kč	126 tis. Kč
	Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY II a.s.	10 200 tis. Kč	10 200 tis. Kč
	ONTARIO PODFOND	80 000 tis. Kč	80 000 tis. Kč

Velkou roli v majetku Fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 2 856 005 tis. Kč, oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 459 315 tis. Kč (tj. o 19,16 %). Povaha poskytnutých půjček je uvedena v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Spřízněná Osoba *	1 569 782 tis. Kč	1 751 440 tis. Kč
Ostatní	1 286 223 tis. Kč	1 242 059 tis. Kč

* Úroková sazba při financování vybraných spřízněných projektových společností může být nižší než tržní úroková sazba k datu účetní závěrky. Dodatečný výnos generuje Fond na změně reálné hodnoty projektů, ve kterých drží Fond podíl.

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 2 295 562 tis. Kč), oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 625 327 tis. Kč (tj. o 37,44 %) a v menší míře pak v EUR (v reálné hodnotě 560 443 tis. Kč), kdy došlo k poklesu o 15 334 tis. Kč (tj. o 2,66 %). Ve sledovaném období byly nově čerpány úvěry v celkové výši cca 711 mil. Kč nespřízněným společnostem a společností Top Estate Prisma, s.r.o. Splaceno bylo cca 252 mil. Kč od nespřízněných společností a společností SIKO KOUPELNY a.s., SLOSIKO s.r.o, Dům Čertovka s.r.o a Dům Čertovka II s.r.o.

Dlužník	Datum splatnosti	Zůstatek půjčky (v tis. Kč) *
SLOSIKO	30. 06. 2033	336 608
SIKO KOUPELNY	31. 12.2030	275 731
Nespřízněná osoba	31. 12. 2026	158 529
Dům Čertovka	31. 12. 2030	98 000
Nespřízněná osoba	31. 10. 2026	85 733
Nespřízněná osoba	30. 06. 2027	217 684
Rezidence Smotlachova	30. 06. 2028	148 454
LCF Project 01	31. 01.2027	53 509
Nespřízněná osoba	31. 05.2027	38 641
Nespřízněná osoba	31.03. 2027	127 150
JRD Luka	31.01.2029	144 026
Pod Stadiony	31.03.2028	72 566
Top Estate Prisma	31.01.2031	407 006

**nad 1 % z celkové hodnoty majetku*

Majetek Fondu tvoří vklady na bankovních účtech/1-2W termínovém vkladu v hodnotě 214 849 tis. Kč v české koruně a v hodnotě 4 011 tis. Kč vedené v EUR.

Financování majetku

Fondový kapitál neinvestiční části ve výši 6 273 691 tis. Kč za sledované období vzrostl o 203 238 tis. Kč díky výsledku hospodaření běžného období v totožné výši.

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosáhla hodnoty 418 599 tis. Kč k rozvahovému dni (pokles o 36 472 tis. Kč oproti srovnávacímu období). Na změně, tj. snížení se podílel zpětný odkup investičních akcií ve výši 50 032 tis. Kč a naopak výsledek hospodaření běžného účetního období připadající na držitele investičních akcií ve výši 8 717 tis. Kč a ostatní úplný výsledek hospodaření ve výši 4 843 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 645 981 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry a odloženým daňovým závazkem, oproti srovnávacímu období vzrostly o 333 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené k rozhodnému dni především krátkodobými úvěry, závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, oproti srovnatelnému období poklesly o 32 507 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 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.
LUCKY VITA s.r.o.	10827480	Vodičkova 710/31, Praha 1	Vítězslav Vala
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	Žižkov servisní s.r.o.
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.
Investments & Living s.r.o.	22290559	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
JRD Luka s.r.o.	06986757	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
LIVEA REAL ESTATE SAS	939308763	Chez Abc Liv 21 place de la République 75003	Tomáš Vala
ZAFRA s.r.o.	09518461	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.

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 385 tis. Kč (k 31.12.2025: 225 tis. Kč), výnosy 945 tis. Kč plynoucí z nájmu (1-6/2025: 922 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností SIKO KOUPELNY a.s. z titulu úvěru ve výši 275 731 tis. Kč (k 31.12.2025: 360 382 tis. Kč), obchodní pohledávka ve výši 112 562 tis. Kč (k 31.12.2025: 133 469 tis. Kč), závazky ve výši 68 tis. Kč (k 31.12.2025: 155 tis. Kč), výnosy 4 236 tis. Kč jako úroky z úvěru (1-6/2025: 4 793 tis. Kč), výnosy 97 476 tis. Kč plynoucí z nájmu nemovitostí (1-6/2025: 97 701 tis. Kč) a výnosy ve výši 55 528 tis. Kč za využívání ochranné známky (1-6/2025: 48 279 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností SIKO KÚPELNE a.s. ve výši 5 885 tis. Kč (31.12.2025: 0 tis. Kč) a výnosy ve výši 6 399 tis. Kč plynoucí z nájmu ochranné známky (1-6/2025: 6 443 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností SLOSIKO s.r.o. ve výši 336 608 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2025: 353 791 tis. Kč) a výnosy ve výši 7 768 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2025: 8 279 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka s.r.o. ve výši 98 000 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2025: 100 000 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka II s.r.o. ve výši 24 794 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2025: 35 881 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Rezidence Smotlachova s.r.o. ve výši 148 454 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2025: 144 109 tis. Kč) a výnosy ve výši 4 345 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2025: 3 922 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností Dům RADOST a.s. ve výši 175 tis. Kč z titulu ručení (k 31.12.2025: 88 tis. Kč), výnosy ve výši 526 tis. Kč jako poplatek za ručení (1-6/2025: 526 tis. Kč). Pohledávka za majetkově propojenou společností LCF Project 01 s.r.o. ve výši 53 509 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2025: 53 289 tis. Kč), výnosy ve výši 4 334 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2025: 4 147 tis. Kč). Pohledávka za majetkově propojenou společností Pod Stadiony s.r.o. ve výši 72 566 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2025: 69 178 tis. Kč), výnosy ve výši 3 389 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2025: 3 067 tis. Kč). Pohledávka za majetkově propojenou společností Top Estate Prisma s.r.o. ve výši 407 006 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2025: 0 tis. Kč), výnosy ve výši 6 906 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2025: 0 tis. Kč).

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 23. června 2026 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku za rok 2025
- Schválila výsledek hospodaření investiční i neinvestiční části Fondu za rok 2025
- Schválila rozdělení zisku investiční i neinvestiční části Fondu za rok 2025
- Schválila auditora pro audit účetní závěrky za rok 2026
- Schválila zprávu o odměňování za rok 2025

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2026):

- 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 realizuje developerský projekt „Zelený Kamýk“ v ulici Smotlachova na Praze 12. Projekt je nyní ve stádiu výstavby.
- ZAFRA s.r.o., IČO 095 18 461, (100% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma vlastní byt na Praze 1, který pronajímá.
- JRD Luka s.r.o., IČO 069 86 757, (40% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma bude realizovat developerský projekt v Praze Stodůlkách. Projekt je nyní ve stádiu projektové přípravy s územním rozhodnutím.
- Top Estates Prisma, s.r.o., IČO 244 66 026 (55% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma plánuje realizovat developerský projekt v Praze Smíchov. Projekt je nyní ve fázi přípravy.
- 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 pronájem 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 pronájem 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

10. PŘÍPRAVA NA IFRS 18

Standard IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetních závěrkách nebyl předčasně použit. Fond v současné době provádí prvotní analýzu dopadů standardu IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetních závěrkách, který bude účinný pro účetní období začínající dne 1. ledna 2027. K datu

schválení této mezitímní účetní závěrky není implementační projekt v takové fázi, aby bylo možné spolehlivě nebo rozumně odhadnout očekávané dopady aplikace IFRS 18 na účetní závěrku Fondu. V rámci implementační analýzy Fond průběžně vyhodnocuje zejména dopady nových požadavků na prezentaci výsledku hospodaření a členění výnosů a nákladů ve výkazu zisku a ztráty a související požadavky na vykazování a zveřejňování informací v příloze účetní závěrky. Fond bude v souladu s požadavky IAS 8 průběžně posuzovat významnost očekávaných dopadů a v případě, že bude možné jejich rozsah dostatečně spolehlivě odhadnout, zveřejní odpovídající informace v budoucích účetních závěrkách.

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. 2025, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2025, 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 2025, sestaveny dle IFRS.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2026

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Dlouhodobá aktiva	5 767 399	5 792 852
Nehmotný majetek	830 030	830 030
Investiční majetek	2 675 874	2 583 805
Majetkové účasti	511 743	511 692
Ostatní podíly a CP	124 174	138 108
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 625 578	1 729 217
Krátkodobá aktiva	1 570 872	1 410 827
Krátkodobé poskytnuté půjčky	1 230 427	667 473
Daňové pohledávky	8 991	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	112 954	117 145
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	218 860	626 209
Aktiva celkem	7 338 271	7 203 679

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	5 535 586	5 332 348
Vlastní kapitál celkem	6 273 691	6 070 453
Dlouhodobé půjčky a úvěry	402 759	402 544
Derivátové finanční nástroje - dlouhodobé	6 114	11 719
Dlouhodobé závazky z nájmu	23 895	25 597
Odložený daňový závazek	116 530	109 105
Dlouhodobé závazky	549 298	548 965
Krátkodobé půjčky a úvěry	33 118	66 036
Derivátové finanční nástroje - krátkodobé	2 367	1 605
Daňové závazky	4 339	2 497
Krátkodobé závazky z nájmu	3 384	3 335
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	53 475	55 717
Krátkodobé závazky	96 683	129 190

Čistá aktiva připadající k investičním akciím	418 599	455 071
Vlastní kapitál a závazky celkem	7 338 271	7 203 679
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii	88 237,5641*	85 379,0817

*Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2026, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2026 A 1. POLOLETÍ 2025

tis. Kč	1. 1. 2026 do 30. 6. 2026	1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
Výnosy z investičního majetku	87 047	87 651
Výnosy z nehmotného majetku	52 288	46 343
Výnosy z poskytnutých půjček	87 372	77 148
Výnosy z podílů	5 354	924
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	0	360
Správní náklady	-7 240	-7 587
Čistý provozní výsledek hospodaření	224 821	204 839
Osobní náklady	-1 026	-859
Ostatní provozní výnosy	455	345
Ostatní provozní náklady	-7 873	-5 616
Provozní výsledek hospodaření	216 377	198 709
Finanční výnosy	21 786	6 283
Finanční náklady	-9 739	-11 790
Finanční výsledek hospodaření	12 047	-5 507
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	228 424	193 202
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-9 044	-8 814
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	-7 425	-8 299
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění	8 717	12 280
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění	203 238	163 809
Ostatní úplný výsledek hospodaření	4 843	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	216 798	176 089

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 VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2026 DO 30. ČERVNA 2026

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2026	711 000	921	26 184	0	5 332 348	6 070 453
Zisk za období					203 238	203 238
Zůstatek k 30. 6. 2026	711 000	921	26 184	0	5 535 586	6 273 691

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘÍPADAJÍCÍCH 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 ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2026 DO 30. ČERVNA 2026**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2026	455 071
Zisk za období	8 717
Zpětný odkup investičních akcií za období	-50 032
Ostatní úplný výsledek hospodaření	4 843
Zůstatek k 30. 6. 2026	418 599

Výkaz o finanční situaci neinvestiční části fondu k 30. 6. 2026

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	6 273 681	6 070 443
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	6 273 691	6 070 453

*) 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. 2026	31. 12. 2025
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	5 535 586	5 332 348
Vlastní kapitál celkem	6 273 691	6 070 453

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2026 A 1. POLOLETÍ 2025**

tis. Kč	1. 1. 2026 do 30. 6. 2026	1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
Finanční výnosy	203 238	163 809
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	203 238	163 809
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	203 238	163 809
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	203 238	163 809
Celkový úplný výsledek hospodaření	203 238	163 809

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 2026

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Dlouhodobá aktiva	5 767 399	5 792 852
Nehmotný majetek	830 030	830 030
Investiční majetek	2 675 874	2 583 805
Majetkové účasti	511 743	511 692
Ostatní podíly	124 174	138 108
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 625 578	1 729 217
Krátkodobá aktiva	1 570 862	1 410 817
Krátkodobé poskytnuté půjčky	1 230 427	667 473
Daňové pohledávky	8 991	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	112 594	117 145
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	218 850	626 199
Aktiva celkem	7 338 261	7 203 669

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	6 676 440	6 472 987
Derivátové finanční nástroje - dlouhodobé	6 114	11 719
Odložený daňový závazek	116 530	109 105
Dlouhodobé závazky z nájmu	23 895	25 597
Dlouhodobé závazky	6 822 979	6 619 408
Krátkodobé půjčky a úvěry	33 118	66 036
Derivátové finanční nástroje - krátkodobé	2 367	1 605
Daňové závazky	4 339	2 497
Krátkodobé závazky z nájmu	3 384	3 335
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	53 475	55 717
Krátkodobé závazky	96 683	129 190
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	418 599	455 071
Vlastní kapitál a závazky celkem	7 338 261	7 203 669

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2026 A 1. POLOLETÍ 2025**

tis. Kč	1. 1. 2026 do 30. 6. 2026	1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
Výnosy z investičního majetku	87 047	87 651
Výnosy z nehmotného majetku	52 288	46 343
Výnosy z poskytnutých půjček	87 372	77 148
Výnosy z podílů	5 354	924
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	0	360
Správní náklady	-7 240	-7 587
Čistý provozní výsledek hospodaření	224 821	204 839
<i>Osobní náklady</i>	-1 026	-859
Ostatní provozní výnosy	455	345
Ostatní provozní náklady	-7 873	-5 616
Provozní výsledek hospodaření	216 377	198 709
Finanční výnosy	21 786	6 283
Finanční náklady	-212 977	-175 599
Finanční výsledek hospodaření	-191 191	-169 316
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	25 186	29 393
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-9 044	-8 814
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-7 425	-8 299
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	8 717	12 280
Ostatní úplný výsledek hospodaření	4 843	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	13 560	12 280

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. 2026 a 30. 6. 2026 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2026 hodnoty 7 338 261 tis. Kč (2025: 7 203 669). Aktiva neinvestiční části jsou ve výši 6 273 691 tis. Kč (2025: 6 070 453) a jsou tvořena z 6 273 681 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. 2026 i ke konci roku 2025 10 tis. Kč.
- Největší položku aktiv (38,92 %) představují poskytnuté půjčky v hodnotě 2 856 005 tis. Kč, oproti srovnávacímu období vrostly o 459 315 tis. Kč (tj. o 19,16 %). Poskytnuté půjčky zahrnují především půjčky na developerské projekty a jejich navýšení je spjato s vyšší obchodní aktivitou.
- Investiční majetek v hodnotě 2 675 874 tis. Kč se za sledované období téměř nezměnil (nárůst o 3,56 %).
- Obdobně se téměř nezměnily majetkové účasti v hodnotě 511 743 tis. Kč.
- Aktiva v rámci Ostatních podílů a CP poklesla o 13 934 tis. Kč (tj. o 10,09 %).
- Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva poklesly o 4 551 tis. Kč (tj. o 3,88 %). Pokles byl způsoben především poklesem tuzemských pohledávek.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2026 výše 6 273 691 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2025 vzrostl o 203 238 tis. Kč (tj. o 3,35 %) v důsledku zisku běžného období v totožné výši.
- Čistá aktiva připadající k investičním akciím byla k 30. 6. 2026 ve výši 418 599 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2025 poklesla o 36 472 tis. Kč (tj. o 8,01 %) a to především v důsledku realizovaného zpětného odkupu investičních akcií ve výši 50 032 tis. Kč. Opačným směrem působil zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění ve výši 8 717 tis. Kč.
- Přijaté půjčky a úvěry poklesly o 32 703 tis. Kč (tj. o 6,98 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles je způsoben částečným splácením bankovních úvěrů.
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva poklesly o 2 242 tis. Kč (tj. o 4,02 %) 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 2026 se oproti stejnému období roku 2025 snížil o 3 563 tis. Kč (tj. o 29,01 %).
- V prvním pololetí roku 2026 dosáhl Fond výnosů z investičního majetku ve výši 87 047 tis. Kč, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Výnosy z investičního majetku oproti srovnávacímu období drobně poklesly o 604 tis. Kč (tj. o 0,69 %).
- Výnosy z poskytnutých půjček byly ve výši 87 372 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období vzrostly o 10 224 tis. Kč (tj. o 13,25 %). Na růst měl především vliv nárůst portfolia poskytnutých půjček.
- Hodnota finančních výnosů Fondu vzrostla o 15 503 tis. Kč.

- S neinvestiční částí Fondu jsou spojeny finanční výnosy, které představují finanční výnosy ve formě vnitropodnikových výnosů ve výši 203 238 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 39 429 tis. Kč (tj. o 24,07 %).

Vliv invaze na Ukrajinu a úderů USA a Izraele proti íránským cílům 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 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.

Na konci února 2026 zahájily USA a Izrael rozsáhlé údery proti íránským vojenským a raketovým cílům s odůvodněním, že chtějí omezit íránské vojenské a jaderné kapacity. Konflikt je pokračováním dlouhodobého napětí mezi Izraelem a Íránem. Írán odpověděl raketovými a dronovými útoky proti Izraeli a proti americkým cílům v regionu Perského zálivu. Boje se postupně rozšířily i na další země Blízkého východu a výrazně ovlivnily bezpečnost námořní dopravy v Hormuzském průlivu, který je klíčový pro světový obchod s ropou. V průběhu konfliktu proběhly pokusy o příměří a mírová jednání mezi USA a Íránem, avšak zatím nebylo dosaženo trvalého urovnání.

Fond v souvislosti s údery pro Írán nezaznamenal významné výpadky v cashflow od svých obchodních partnerů. Fond nemá žádné expozice v regionu Perského zálivu. 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.