

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA ZA 1. POLOLETÍ 2022

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 COVID-19 a invaze na Ukrajinu na Fond	28

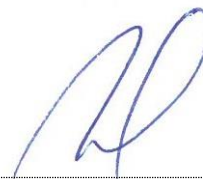
Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

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

V Praze dne 23. září 2022



LUCROS SICAV a.s.

Bc. Tomáš Vala

člen představenstva

Údaje o emitentovi

1. PROFIL EMITENTA

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

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)

2. CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie: k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována
k datu 31. 12. 2021: 60 374, 9474,- 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. 2021: 60 374, 9492,- Kč

Druh: kusové

Forma: na jméno

Podoba: zaknihovaná

Počet kusů: 7 900 ks

ISIN: CZ0008042009

Název emise: LUCROS IFPZK

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

3. FOND A JEHO MAJETKOVÉ ÚČASTI

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

K 30. 6. 2022 Fond v souladu se svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí.

Majetková účast	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)	Stupeň závislosti
SLOSIKO s.r.o.	Galvaniho 16/B, Bratislava 821 01	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100	Rozhodující vliv
Dům Čertovka II s.r.o.	náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3	Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí	Česká republika	100	Rozhodující vliv
Dům Čertovka, s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	100	Rozhodující vliv
VABOLA s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90	Rozhodující vliv
SIVAKO s.r.o.	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90	Rozhodující vliv
Rezidence Smotlachova s.r.o.	Korunní 810/104, 101 00 Praha 10	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	75	Rozhodující vliv
Prima Energy, s.r.o.	Korunní 810/104, 101 00 Praha 10	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	31,8	Podstatný vliv
Lario DM, a.s.	Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí	Česká republika	40	Podstatný vliv
LCF Project 01 s.r.o.	Palackého 740/1, 110 00 Praha 1	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	55	Rozhodující vliv

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

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

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

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

Změny v majetkových účastech

V uplynulém kalendářním pololetí Fond nabyt společnost LCF Project 01 s.r.o.

Exit Strategie

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

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

4. ČINNOSTI EMITENTA

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného Fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

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

V období mezi 30. 6. 2022 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 (41,41 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených za účelem nájmu. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do technického zhodnocení držných nemovitostí za účelem zhodnocení. Fond během sledovaného období nakoupil společnost LCF Project 01 s.r.o., ale neprodal žádnou investici v podobě obchodního podílu. Dále významnou část portfolia tvoří poskytnuté půjčky (30,27 %) a soubor ochranných známek (18,46 %).

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. 2022 do 30. 6. 2022 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 16 202 tis. Kč. To je nárůst o 1 970 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Zisk z pokračující činnosti investiční části byl ovlivněn převážně níže uvedenými položkami: Vyššími výnosy z poskytnutých půjček o 6 224 tis., jež jsou spojeny s nárůstem zůstatku půjček o 219 778 tis. Kč a tím vyšším inkasem úroků a částečně i růstem úrokových sazeb. Dále vzrostly i výnosy z podílů o 4 916 tis. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

Hodnota finančních výnosů vzrostla o 3 319 tis. Kč a hodnota finančních nákladů poklesla o 8 361 tis. Kč což oboje souvisí především s kurzovými rozdíly z poskytnutých půjček v EUR a vývojem kurzu EUR vůči CZK ve sledovaném období v porovnání se srovnatelným obdobím. U ostatních provozních nákladů nedošlo k významné změně v porovnání se srovnatelným obdobím. Dále Emitent vykázal výnosy z investičního majetku spojené s jeho nájmem ve výši 80 355 tis. Kč, což představovalo nepatrný pokles o 186 tis. Kč oproti srovnatelnému období minulého roku. Dále byl vykázán výnos z odložené daně ve výši 6 307 tis. Kč a náklad z přecenění obchodních pohledávek ve výši 7 965 tis. Kč.

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. 2022 ve výši 145 816 tis. Kč. Výše tohoto zisku je tvořena vnitropodnikovými výnosy z vnitropodnikové pohledávky, které jsou ve statutárních výkazech vykazovány na stejném řádku jako v investiční části Fondu, tzn. na řádku Finančních nákladů.

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

Výnosy investiční části Fondu ze 43,10 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Oproti minulému období se jedná o nepatrný pokles o 186 tis. Kč. Výnosy z nehmotného majetku ve výši 51 537 tis. Kč představují licenční poplatky za pronájem ochranných známek v majetku Fondu a oproti minulému období se významně nezměnily. Další významnou výnosovou položkou za sledované období jsou výnosy z poskytnutých půjček, jež vzrostly o 6 224 tis. Kč. Tento nárůst byl způsobem navýšením objemu poskytnutých úvěrů v porovnání s minulým obdobím a částečně i nárůstem úrokových sazeb.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 4 886 tis. Kč a oproti minulému období vzrostly o 981 tis. Kč.

Majetek

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2022 vzrostla o 160 890 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2021 (tj. o 3,16 %). Celkový nárůst je ovlivněn několika faktory, a to především nárůstem poskytnutých půjček o 219 778 tis. Kč (tj. o 26,59 %), nárůstem investičního majetku o 8 517 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2021 (tj. o 0,39 %), poklesem zůstatku peněžních prostředků u bank o 121 020 tis. Kč (tj. o 53,20 %) a zároveň nárůstem pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 27 776 tis. Kč (tj. o 30,50 %) a nárůstem majetkových účastí o 16 922 tis. Kč (tj. o 7,27 %). Na konci pololetí tvoří 86,04 % celkových aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (81,32 %) mírně zvýšil. Krátkodobá aktiva tvoří 13,96 % celkových aktiv připadajících na investiční část a jejich podíl se oproti počátku roku (18,68 %) snížil.

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

Majetek investiční části Fondu je tvořen investičním majetkem v reálné hodnotě ve výši 2 178 168 tis. Kč. Tento majetek představují zejména nemovitosti, které jsou drženy za účelem realizace výnosů z pronájmů. Nejvýznamnější nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce.

Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
České Vrbné	113 778 tis. Kč	113 990 tis. Kč
Čimelice	487 277 tis. Kč	426 458 tis. Kč
Dolní Nerestce	17 699 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Hloubětín	35 854 tis. Kč	28 079 tis. Kč
Horní Heršpice	139 426 tis. Kč	139 426 tis. Kč
Humpolec	19 460 tis. Kč	3 596 tis. Kč
Jenišov	20 153 tis. Kč	49 187 tis. Kč
Jesenice u Prahy	43 651 tis. Kč	20 811 tis. Kč
Karlín	40 549 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	543 220 tis. Kč	215 203 tis. Kč
Litomyšl	14 457 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Oldřichovice u Třince	18 127 tis. Kč	15 014 tis. Kč
Opatovice nad Labem	75 132 tis. Kč	57 299 tis. Kč
Otvice	11 640 tis. Kč	24 823 tis. Kč
Růžodol I.	82 231 tis. Kč	64 064 tis. Kč
Teplice	32 544 tis. Kč	23 812 tis. Kč
Trutnov	21 497 tis. Kč	6 152 tis. Kč
Třebonice	130 125 tis. Kč	101 671 tis. Kč
Ústí nad Labem	10 671 tis. Kč	38 109 tis. Kč
Vinohrady	84 100 tis. Kč	81 717 tis. Kč
Židenice	90 045 tis. Kč	33 057 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	83 269 tis. Kč	37 914 tis. Kč

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě 970 874 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 249 803 tis. Kč. Cenné papíry byly v reálné hodnotě 33 354 tis. Kč (pořizovací cena: 21 801 tis. Kč). Přehled cenných papírů je uveden v následující tabulce.

Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
	ENERN – investiční akcie I2	30 629 tis. Kč	18 898 tis. Kč
	EP R2V, s.r.o.	2 725 tis. Kč	2 903 tis. Kč

Velkou roli v majetku Fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 1 592 190 tis. Kč, oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 219 778 tis. Kč (tj. o 16,01 %). Povaha poskytnutých půjček je uvedena v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Spřízněná osoba	449 967 tis. Kč	449 967 tis. Kč
Ostatní	1 142 223 tis. Kč	1 152 993 tis. Kč

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 1 231 143 tis. Kč), oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 182 960 tis. Kč (tj. o 17,45 %) a v menší míře pak v EUR (v reálné hodnotě 361 047 tis. Kč), kdy došlo k nárůstu o 36 818 tis. Kč (tj. o 11,36 %). Ve sledovaném období došlo k poskytnutí nových úvěrů v celkové výši cca 274 mil. Kč nespřízněným společnostem a společnostem Rezidence Smotlachova s.r.o a SIKO KOUPELNY a.s. Splaceno bylo cca 54 mil. Kč od nespřízněných společností a SIKO KÚPELNE a.s.

Dlužník	Datum splatnosti	Zůstatek půjčky (v tis. Kč) *
SLOSIKO	31. 12. 2031	343 019
SIKO KOUPELNY	31.12.2025	100 623
Nespřízněná osoba	14. 03. 2023	57 282
Dům Čertovka	31. 12. 2026	113 100
Dům Čertovka II	31. 01. 2025	45 800
Nespřízněná osoba	17. 11. 2022	130 171
Nespřízněná osoba	31. 01. 2023	149 600
Rezidence Smotlachova	31. 3. 2027	88 920
Prima Energy	10. 4. 2033	177 391
Nespřízněná osoba	31.7.2023	60 745
Nespřízněná osoba	09. 03. 2027	89 498
Nespřízněná osoba	31.8.2023	83 287

*nad 1 % z celkové hodnoty majetku

Majetek Fondu tvoří vklady na bankovních účtech/1T termínovém vkladu v hodnotě 103 495 tis. Kč v české koruně a v hodnotě 2 952 tis. Kč vedené v EUR.

Financování majetku

Fondový kapitál neinvestiční části ve výši 4 438 475 tis. Kč se za sledované období změnil a vzrostl o 145 816 tis. Kč díky výsledku hospodaření běžného období v totožné výši.

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosáhla hodnoty 493 164 tis. Kč k rozvahovému dni. Na změně, tj. zvýšení se podílí výsledek hospodaření běžného účetního období připadající na držitele investičních akcií v částce 16 202 tis. Kč.

Cizí zdroje (bez závazku vůči držitelům investičních akcií z titulu hodnoty čistých aktiv připadajících na tyto akcie) v celkové výši 328 041 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období poklesly o 13 390 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené k rozhodnému dni krátkodobými úvěry, závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, oproti srovnatelnému období vzrostly o 12 262 tis. Kč především nárůstem závazků z obchodních vztahů.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

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

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

Riziko tržní

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

Při řízení peněžních toků Emitent zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při

tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

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

Riziko z vypořádání

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

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

Riziko úvěrové

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

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

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

Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Emitenta na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držенých 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 požizovaných 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.
Lario DM, a.s.	13974564	Antala Staška 1859/34, Praha 4	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	-
Žižkov Development a.s.	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Žižkov servisní s.r.o.	04904303	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 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, 130 00 Praha 3	LUCROS SICAV a.s.
Boutique Cinema Přítomnost s.r.o.	08295433	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3	-
JEŽ – kamenické práce, spol. s r.o.	28228316	Jungmannova 23/11, Nové Město, 110 00 Praha 1	-
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, 110 00 Praha 1	SIKO KOUPELNY a.s.
BATHROOM 2 KITCHEN LIMITED	132 30 840	1 Lambeth Palace Road, SE17EU London	LIVEA SANITAIRE SAS

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

Pohledávka za personálně propojenou společností Luka Residential s.r.o. ve výši 14 227 tis. Kč z titulu půjčky včetně příslušenství (k 31.12.2021: 14 355 tis. Kč), výnosy ve výši 451 tis. Kč jako úroky z půjčky (1-6/2021: 925 tis. Kč) a poplatek za ručení ve výši 248 tis. Kč (1-6/2021: 287 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností Luka Living s.r.o. ve výši 48 tis. Kč (k 31.12.2021: 1 452 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností SIKO KOUPELNY a.s. z titulu úvěru ve výši 100 063 tis. Kč (k 31.12.2021:

0 tis. Kč), obchodní pohledávka ve výši 111 509 tis. Kč (k 31.12.2021: 88 601 tis. Kč), závazky ve výši 0 tis. Kč (k 31.12.2021: 99 tis. Kč), výnosy 63 tis. Kč jako úroky z úvěru (1-6/2021: 0 tis. Kč), výnosy 91 498 tis. Kč plynoucí z nájmu nemovitostí (1-6/2021: 91 498 tis. Kč) a výnosy ve výši 55 176 tis. Kč za využívání ochranné známky (1-6/2021: 55 176 tis. Kč). Pohledávky za personálně propojenou společností SIKO KÚPEĽNE a.s. ve výši 5 948 tis. Kč (k 31.12.2021: 31 710 tis. Kč) a výnosy ve výši 5 938 tis. Kč plynoucí z nájmu ochranné známky (1-6/2021: 6 369 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností SLOSIKO s.r.o. ve výši 344 849 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2021: 276 712 tis. Kč) a výnosy ve výši 6 342 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2021: 5 774 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka s.r.o. ve výši 113 100 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2021: 113 100 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka II s.r.o. ve výši 45 800 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2021: 45 600 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Rezidence Smotlachova s.r.o. ve výši 89 420 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2021: 78 380 tis. Kč) a výnosy ve výši 2 040 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2021: 1 919 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Prima Energy s.r.o. ve výši 177 391 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2021: 172 266 tis. Kč) a výnosy ve výši 5 126 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2021: 4 835 tis. Kč). Pohledávky za personálně propojenou společností Swiss Aqua Technologies AG ve výši 16 198 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2021: 15 807 tis. Kč) a výnosy ve výši 468 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2021: 668 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností Dům RADOST a.s. ve výši 82 tis. Kč z titulu ručení (k 31.12.2021: 82 tis. Kč), výnosy ve výši 490 tis. Kč jako poplatek za ručení (1-6/2021: 490 tis. Kč).

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 30. června 2022 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku za rok 2021
- Schválila výsledek hospodaření investiční i neinvestiční části Fondu za rok 2021
- Schválila rozdělení zisku investiční i neinvestiční části Fondu za rok 2021
- Schválila auditora pro audit účetní závěrky za rok 2022
- Schválila zprávu o odměňování za rok 2021

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2022):

- SLOSIKO s.r.o. IČO 368 65 770, (100% obchodní podíl) je nemovitostní společnost provozovaná za účelem realizace nemovitostních projektů pro komerční využití na území Slovenské republiky. Objekty slouží jako maloobchodní a administrativní prostory. V prvním pololetí 2022 je ve fázi rozpracovanosti výstavba retailového objektu v Bratislavě a Košicích, přičemž k dokončení košického centra dojde v září 2022 a bratislavský projekt se plánuje dokončit v březnu 2023.
- Dům Čertovka, s.r.o., IČO 052 61 252, (100% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma vlastní historický objekt na Kampě na Praze 1 a zabývá se pronájmem bytů a komerčních prostor v tomto objektu.
- Dům Čertovka II, s.r.o., IČO 087 87 468, (100% obchodní podíl), předmět činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma vlastní několik bytů na Praze 1, které plánuje rekonstruovat a následně pronajímat.

- Rezidence Smotlachova s.r.o., IČO 057 97 209 (75% obchodní podíl), předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma bude realizovat developerský projekt „Zelený Kamýk“ v ulici Smotlachova na Praze 12. Projekt je nyní ve stádiu projektové přípravy s územním rozhodnutím.
- Prima Energy, s.r.o., IČO 066 67 481 (31,8% obchodní podíl), předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma je aktivní v oblasti investování do fotovoltaických elektráren na území Maďarska.
- Dále Emitent eviduje v majetku účasti ve společnostech, které ve sledovaném období nevykazují žádnou činnost. Jedná se o následující entity:
 - Vabola s.r.o. IČO 289 96 178, (90% obchodní podíl), jejímž předmětem činnosti je 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.
 - Lario DM, a.s. IČO 139 74 564 (40% obchodní podíl), jejíž předmětem činnosti je pronájem nemovitostí.
 - LCF Project 01 s.r.o. IČO 108 99 677 (50% obchodní podíl), jejíž předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Číselné údaje

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

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

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

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

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Zkráceného výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2021, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2021, 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 2021, sestaveny dle IFRS.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2022

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobá aktiva	4 525 170	4 146 291
Nehmotný majetek	970 874	970 874
Investiční majetek	2 178 168	2 169 651
Majetkové účasti	249 803	232 881
Ostatní podíly a CP	33 354	32 212
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 092 971	740 673
Krátkodobá aktiva	734 510	952 499
Krátkodobé poskytnuté půjčky	499 219	631 739
Daňové pohledávky	9 980	2 205
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	118 854	91 078
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	106 457	227 477
Aktiva celkem	5 259 680	5 098 790

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	3 700 370	3 554 554
Vlastní kapitál celkem	4 438 475	4 292 659
Dlouhodobé půjčky a úvěry	159 952	165 020
Dlouhodobé závazky z leasingu	5 494	7 509
Odložený daňový závazek	96 827	103 134
Dlouhodobé závazky	262 273	275 663
Krátkodobé půjčky a úvěry	25 066	39 996
Daňové závazky	2 016	3 256
Krátkodobé závazky z leasingu	3 988	3 919
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	34 698	6 335
Krátkodobé závazky	65 768	53 506
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	493 164	476 962
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 259 680	5 098 790

Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii

62 425,8025*

60 374,9492

*Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2022, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2022 A 1. POLOLETÍ 2021**

tis. Kč	1. 1. 2022 do 30. 6. 2022	1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
Výnosy z investičního majetku	80 355	80 541
Výnosy z nehmotného majetku	51 537	51 969
Výnosy z poskytnutých půjček	46 852	40 628
Výnosy z podílů	2 883	-2 033
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	-7 965	-7 878
Správní náklady	-4 886	-3 905
Čistý provozní výsledek hospodaření	168 776	159 322
Osobní náklady	-703	-703
Ostatní provozní výnosy	89	95
Ostatní provozní náklady	-3 364	-2 996
Provozní výsledek hospodaření	164 798	155 718
Finanční výnosy	4 739	1 420
Finanční náklady	-5 736	-14 097
Finanční výsledek hospodaření	-997	-12 677
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	163 801	143 041
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-8 090	-5 187
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	6 307	4 467
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění	16 202	14 232
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění	145 816	128 089
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	162 018	142 321

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2021 DO 30. ČERVNA 2021

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	711 000	921	26 184	0	3 108 331	3 846 436
Zisk za období					128 089	128 089
Zůstatek k 30. 6. 2021	711 000	921	26 184	0	3 236 420	3 974 525

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

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

VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2021 DO 30. ČERVNA 2021

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2021	389 798
Zisk za období	14 232
Zůstatek k 30. 6. 2021	404 030

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

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

Výkaz o finanční situaci neinvestiční části fondu k 30. 6. 2022

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	4 438 465	4 292 649
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	4 438 475	4 292 659

**) 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. 2022	31. 12. 2021
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	3 700 370	3 554 554
Vlastní kapitál celkem	4 438 475	4 292 659

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2022 A 1. POLOLETÍ 2021**

tis. Kč	1. 1. 2022 do 30. 6. 2022	1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
Finanční výnosy	145 816	128 089
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	145 816	128 089
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	145 816	128 089
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	145 816	128 089
Celkový úplný výsledek hospodaření	145 816	128 089

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 2022

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Dlouhodobá aktiva	4 510 170	4 146 291
Nehmotný majetek	970 874	970 874
Investiční majetek	2 178 168	2 169 651
Majetkové účasti	249 803	232 881
Ostatní podíly	33 354	32 212
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 092 971	740 673
Krátkodobá aktiva	734 500	952 489
Krátkodobé poskytnuté půjčky	499 219	631 739
Daňové pohledávky	9 980	2 205
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	118 854	91 078
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	106 447	227 467
Aktiva celkem	5 259 670	5 098 780

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	4 598 417	4 457 669
Odložený daňový závazek	5 494	7 509
Dlouhodobé závazky z leasingu	96 827	103 134
Dlouhodobé závazky	4 700 738	4 568 312
Krátkodobé půjčky a úvěry	25 066	39 996
Daňové závazky	2 016	3 256
Krátkodobé závazky z leasingu	3 988	3 919
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	34 698	6 335
Krátkodobé závazky	65 768	53 506
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	493 164	476 962
Vlastní kapitál a závazky celkem	5 259 670	5 098 780

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2022 A 1. POLOLETÍ 2021**

tis. Kč	1. 1. 2022 do 30. 6. 2022	1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
Výnosy z investičního majetku	80 355	80 541
Výnosy z nehmotného majetku	51 537	51 969
Výnosy z poskytnutých půjček	46 852	40 628
Výnosy z podílů	2 883	-2 033
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	-7 965	-7 878
Správní náklady	-4 886	-3 905
Čistý provozní výsledek hospodaření	168 776	159 322
<i>Osobní náklady</i>	-703	-703
Ostatní provozní výnosy	89	95
Ostatní provozní náklady	-3 364	-2 996
Provozní výsledek hospodaření	164 798	155 706
Finanční výnosy	4 739	1 420
Finanční náklady	-151 552	-142 174
Finanční výsledek hospodaření	-146 813	-140 754
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	17 985	14 952
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-8 090	-5 187
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	6 307	4 467
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	16 202	14 232
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	16 202	14 232

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. 2022 a 30. 6. 2022 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2022 hodnoty 5 244 670 tis. Kč (2021: 5 098 780). Aktiva neinvestiční části jsou ve výši 4 438 475 tis. Kč (2021: 2 292 659) a jsou tvořena z 4 438 465 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. 6.2022 i ke konci roku 2020 10 tis. Kč.
- Největší položku aktiv (41,53 %) představuje investiční majetek v hodnotě 2 178 168 tis. Kč, oproti srovnávacímu období vzrostl o 8 517 tis. Kč (tj. o 0,39 %). Investiční majetek zahrnuje především nemovitý majetek, jehož složení je uvedeno v kapitole 5 a jeho navýšení je spjato s jeho novým pořízením.
- Stav majetku evidovaného v položkách Majetkové účasti a Ostatní podíly a CP se významně nezměnil.
- Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva vzrostly o 27 776 tis. Kč (tj. o 30,50 %). Nárůst byl způsoben především nárůstem tuzemských pohledávek.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2022 výše 4 438 475 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2021 vzrostl o 145 816 tis. Kč (tj. o 3,40 %) v důsledku zisku běžného období v totožné výši.
- Čistá aktiva připadající k investičním akciím byla k 30. 6. 2022 ve výši 493 164 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2021 vzrostla o 16 202 tis. Kč (tj. o 3,40 %) v důsledku zisku z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění.
- Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry poklesly o 5 068 tis. Kč (tj. o 3,07 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles je způsoben splácením bankovního úvěru.
- Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry poklesly o 14 930 tis. Kč (tj. o 37,33 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles je způsoben splácením bankovního úvěru.
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva vzrostly o 13 363 tis. Kč (tj. o 210,94 %) oproti srovnávacímu období. Tento nárůst způsobil především nárůst dohadných účtů pasivních.
- Zisk z pokračující činnosti po zdanění investiční části za první pololetí roku 2022 se oproti stejnému období roku 2021 zvýšil o 1 970 tis. Kč (tj. o 13,84 %). Zvýšení zisku z pokračující činnosti po zdanění investiční části bylo ovlivněno především nárůstem výnosů z poskytnutých půjček.
- V prvním pololetí roku 2022 Fond dosahoval výnosů z investičního majetku ve výši 80 355 tis. Kč, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Výnosy z investičního majetku oproti srovnávacímu období poklesly o 186 tis. Kč (tj. o 0,23 %).
- Výnosy z poskytnutých půjček byly ve výši 46 852 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období vzrostly o 6 224 tis. Kč (tj. o 15,32 %), což bylo spojeno s nárůstem objemu půjček i nárůstem úrokových sazeb.

- Hodnota finančních nákladů Fondu poklesla o 8 361 tis. Kč (tj. o 59,31 %), což souvisí se stabilizací kurzu Kč vůči EUR v porovnání se srovnatelným obdobím a jeho vlivem na aktiva denominovaná v EUR.
- S neinvestiční částí Fondu jsou spojeny finanční výnosy, které představují finanční výnosy ve formě vnitropodnikových výnosů ve výši 145 816 tis. Kč z vnitropodnikové pohledávky, které jsou ve statutárních výkazech vykazovány na stejném řádku jako v investiční části Fondu, tzn. na řádku Finančních nákladů. Tyto výnosy vzrostly o 17 727 tis. Kč (tj. o 13,84 %).

Vliv COVID-19 a invaze na Ukrajinu na Fond

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus SARS-CoV-2). V prvních měsících roku 2020 se virus postupně rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. V době zveřejnění této pololetní finanční zprávy je situace stabilizovaná, objevují se nové mutace, které se zdají být mírnější nicméně další dopad této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce nelze zatím přesně predikovat.

Fond v souvislosti s pandemií COVID-19 nepřijal žádné státní dotace či jiné formy podpory a ani nezaznamenal významné výpadky v cashflow od svých obchodních partnerů. 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 včas reagoval na zvýšené kreditní riziko.

Průběžně dochází k posuzování vlivu situace na reálnou hodnotu portfolia. Vzhledem k významnému podílu nemovitostí nepodléhá portfolio tak vysoké volatilitě jako např. cenné papíry. Podíl investic v cenných papírech se významně nemění.

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.

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.

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

Průběžně dochází k posuzování vlivu situace na reálnou hodnotu portfolia.

Dlouhodobá strategie a cíle Fondu se v tuto chvíli nijak nemění.