

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA ZA 1. POLOLETÍ 2024

LUCROS SICAV a.s.

Obsah

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

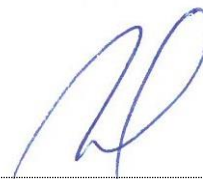
Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

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

V Praze dne 27. září 2024



LUCROS SICAV a.s.

Bc. Tomáš Vala

člen představenstva

Údaje o emitentovi

1. PROFIL EMITENTA

Emitent:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	LUCROS SICAV a.s.
Sídlo:	Skorkovská 1310 198 00 Praha 9 - Kyje
IČO:	28507428
DIČ:	CZ28507428
Internetová adresa:	www.amista.cz/povinne-informace.html
Telefonní číslo:	+420 226 251 010
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 29. 12. 2008 vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 14923
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapísaný základní kapitál:	711 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s. IČO: 00001350 se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Administrátor Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 27437558 se sídlem: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále také "AMISTA IS")

(dále také „Fond“ nebo „Emitent“)

2. CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie: k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována
k datu 31. 12. 2023: 72 310,6353,- 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. 2023: 72 310,6371,- 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, nemovitých věcí, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

K 30. 6. 2024 Fond v souladu se svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí.

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

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

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

- získává finanční prostředky od více investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost 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 nenabyl žádné majetkové účasti.

Exit Strategie

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

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

4. ČINNOSTI EMITENTA

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

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

V období mezi 30. 6. 2024 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 (36,44 %) je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených především za účelem nájmu. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do technického zhodnocení držaných nemovitostí za účelem zhodnocení. Dále významnou část portfolia tvoří poskytnuté půjčky (29,39 %) a soubor ochranných známek (16,21 %).

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. 2024 do 30. 6. 2024 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 12 504 tis. Kč. To je pokles o 5 026 tis. Kč oproti srovnatelnému období minulého roku.

Zisk z pokračující činnosti investiční části byl ovlivněn převážně níže uvedenými položkami: Vyššími výnosy z poskytnutých půjček o 49 629 tis., vyššími výnosy z investičního majetku o 8 608 tis. Kč, vyššími ostatními provozními náklady o 5 058 tis. Kč. Dále vzrostly finanční výnosy o 10 794 tis. Kč v důsledku vyšších

inkasovaných úroků z volných prostředků uložených u bank a z velké části to bylo kompenzováno vnitropodnikovým úrokem ve prospěch neinvestiční části fondu.

Dále byl vykázán náklad z odložené daně ve výši 1 332 tis. Kč což byla změna o 291 tis. Kč a náklad ze splatné daně ve výši 9 642 tis. Kč v porovnání s nákladem 1 286 tis. Kč za srovnatelné období.

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

Zisk z pokračující činnosti po zdanění neinvestičního střediska byl za 6 měsíců končících 30. 6. 2024 ve výši 205 250 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 35,95 % zahrnují výnosy z poskytnutých půjček (nárůst oproti minulému období o 49 629 tis. Kč) a z 35,08 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu (nárůst oproti minulému období o 8 608 tis. Kč). Výnosy z nehmotného majetku ve výši 51 604 tis. Kč představují licenční poplatky za pronájem ochranných známek v majetku Fondu a oproti minulému období se významně nezměnily.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 5 576 tis. Kč a oproti minulému období vzrostly o 668 tis. Kč (o 13,61 %).

Majetek

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2024 vzrostla o 194 502 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2023 (tj. o 2,98 %). Celkový nárůst je ovlivněn několika faktory, a to především nárůstem poskytnutých půjček o 224 638 tis. Kč (tj. o 12,83 %), nárůstem cenných papírů o 101 240 tis. Kč (tj. o 159,31 %) a nárůstem pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 113 152 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2023 (tj. o 203,169 %) a poklesem zůstatku peněžních prostředků u bank o 276 752 tis. Kč (tj. o 34,66 %). Na konci pololetí tvoří 82,69 % celkových aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (81,63 %) mírně zvýšil. Krátkodobá aktiva tvoří 17,31 % celkových aktiv připadajících na investiční část a jejich podíl se oproti počátku roku (18,37 %) 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 2 449 094 tis. Kč. Tento majetek představují zejména nemovitosti, které jsou drženy především za účelem realizace výnosů z pronájmů. Nejvýznamnější nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce.

Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
České Vrbné	121 114 tis. Kč	114 333 tis. Kč
Čimelice	659 258 tis. Kč	405 239 tis. Kč
Dolní Nerestce	18 751 tis. Kč	1 976 tis. Kč
Horní Heršpice	136 304 tis. Kč	139 349 tis. Kč
Humpolec	21 017 tis. Kč	3 683 tis. Kč
Jenišov	21 637 tis. Kč	49 187 tis. Kč
Jesenice u Prahy	46 855 tis. Kč	20 895 tis. Kč
Karlín	42 997 tis. Kč	34 526 tis. Kč
Kyje	589 987 tis. Kč	226 925 tis. Kč
Litomyšl	15 351 tis. Kč	10 692 tis. Kč
Opatovice nad Labem	79 238 tis. Kč	51 673 tis. Kč
Otvice	13 082 tis. Kč	25 063 tis. Kč
Růžodol I.	85 076 tis. Kč	64 064 tis. Kč
Teplice	35 822 tis. Kč	24 524 tis. Kč
Trutnov	22 728 tis. Kč	6 204 tis. Kč
Třebonice	142 317 tis. Kč	101 671 tis. Kč
Ústí nad Labem	12 898 tis. Kč	38 851 tis. Kč
Vinohrady	102 398 tis. Kč	80 914 tis. Kč
Židenice	97 951 tis. Kč	33 058 tis. Kč
Zábřeh nad Odrou	88 272 tis. Kč	32 658 tis. Kč

Majetek Fondu je dále tvořen dlouhodobým nehmotným majetkem v reálné hodnotě 1 089 449 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 343 953 tis. Kč. Cenné papíry byly v reálné hodnotě 164 790 tis. Kč (pořizovací cena: 144 725 tis. Kč). Přehled cenných papírů je uveden v následující tabulce.

Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
	ENERN – investiční akcie I2	32 039 tis. Kč	11 920 tis. Kč
	EP R2V, s.r.o.	6 234 tis. Kč	6 450 tis. Kč
	Upvest Feeder Zirkon, a.s.	14 338 tis. Kč	14 176 tis. Kč
	Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY II a.s.	10 200 tis. Kč	10 200 tis. Kč
	ČEZ, a.s.	101 979 tis. Kč	101 524 tis. Kč

Velkou roli v majetku Fondu hrají poskytnuté půjčky v reálné hodnotě 1 975 574 tis. Kč, oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 224 638 tis. Kč (tj. o 12,83 %). Povaha poskytnutých půjček je uvedena v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Spřízněná osoba	1 162 576 tis. Kč	1 162 576 tis. Kč
Ostatní	812 998 tis. Kč	812 998 tis. Kč

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 1 740 982 tis. Kč), oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 218 615 tis. Kč (tj. o 14,36 %) a v menší míře pak v EUR (v reálné hodnotě 234 592 tis. Kč), kdy došlo k nárůstu o 6 023 tis. Kč (tj. o 2,64 %). Ve sledovaném období byly nově čerpány úvěry v celkové výši cca 278 mil. Kč nespřízněným společenstvem a společností SIKO KOUPELNY a.s. Splaceno bylo cca 54 mil. Kč od nespřízněných společností, SLOSIKO s.r.o. a Dům Čertovka s.r.o.

Dlužník	Datum splatnosti	Zůstatek půjčky (v tis. Kč) *
SLOSIKO	30. 06. 2033	405 388
SIKO KOUPELNY	31. 12.2025	163 048
Nespřízněná osoba	31. 01. 2029	113 403
Dům Čertovka	31. 12. 2026	109 100
Nespřízněná osoba	30. 09. 2024	82 323
Rezidence Smotlachova	31. 03. 2027	113 375
Prima Energy	10. 04. 2033	190 638
LCF Project 01	31. 01.2025	129 427
Nespřízněná osoba	31. 01.2026	70 755
Nespřízněná osoba	31.12. 2025	100 100

*nad 1 % z celkové hodnoty majetku

Majetek Fondu tvoří vklady na bankovních účtech/1-2W termínovém vkladu v hodnotě 518 387 tis. Kč v české koruně a v hodnotě 3 321tis. Kč vedené v EUR.

Financování majetku

Fondový kapitál neinvestiční části ve výši 5 346 536 tis. Kč za sledované období vzrostl o 205 250 tis. Kč díky výsledku hospodaření běžného období v totožné výši.

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosáhla hodnoty 594 060 tis. Kč k rozvahovému dni. Na změně, tj. zvýšení se podílí výsledek hospodaření běžného účetního období připadající na držitele investičních akcií v částce 12 504 tis. Kč a snížení záporného přečtenovacího rozdílu za zajišťovacích derivátů.

Cizí zdroje (bez závazku vůči držitelům investičních akcií z titulu hodnoty čistých aktiv připadajících na tyto akcie) v celkové výši 780 884 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období poklesly o 50 509 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené k rozhodnému dni především krátkodobými úvěry, závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, oproti srovnatelnému období vzrostly o 16 955 tis. Kč především v důsledku nárůstu krátkodobých úvěrů.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

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

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

Riziko tržní

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

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

Riziko z vypořádání

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

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

Riziko úvěrové

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

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

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

Riziko stavebních vad

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

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

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

Ostatní rizika

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

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

7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Spřízněné strany Fondu:

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba
SIKO KÚPEĽNE a.s	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Ovládání ve shodě
MODERNÝ BYT s.r.o.	35688963	Galvaniho 16b, Bratislava	SIKO KÚPEĽNE a.s.
SLOSIKO s.r.o.	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS SICAV a.s.
SALVETON a.s.	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
SIKO KOUPEĽNY a.s.	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
SIKO ES s.r.o.	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPEĽNY a.s.
Swiss Aqua Technologies AG	CHE-472.587.500	Gewerbestrasse 9, 6330 Cham, Swiss Confederation	SIKO KOUPEĽNY a.s.
Swiss Aqua Technologies CZ,	08028834	Skorkovská 1310, Praha 9	Swiss Aqua Technologies AG
Swiss Aqua Technologies SK, s.r.o.	50480090	Šebastovská 2, 080 06 Prešov	Swiss Aqua Technologies AG
SIKO VALA s.r.o.	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová

SALUCSO s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
SALTON s.r.o.	28997387	Skorkovská 1310, Praha 9	Tomáš Vala
VALETUDA s.r.o.	29005485	Skorkovská 1310, Praha 9	Jana Valová
HALITOS s.r.o.	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Vítězslav Vala
Valova Family Office, s.r.o.	03626482	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
LUKA DEVELOPMENT a.s.	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Luka Residential s.r.o.	27363198	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
Luka Living s.r.o.	04904303	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
SIVAKO s.r.o.	28996640	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
VABOLA s.r.o.	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Dům Čertovka s.r.o.	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
Rezidence Smotlachova s.r.o.	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
LCF Project 01 s.r.o.	10899677	Palackého 740/1, Praha 1	LUCROS SICAV a.s.
Prima Energy s.r.o.	6667481	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
LUCKY VITA s.r.o.	10827480	Vodičkova 710/31, Praha 1	Vítězslav Vala
Senlife s.r.o.	09889787	Č.p.1, Tmář	Ovládání ve shodě
Kláster Mělník s.r.o.	08503052	Budečská 1026/14, Praha 2	Ovládání ve shodě
Žižkov development a.s.	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
Žižkov servisní s.r.o.	04904303	Nám. W. Churchilla 1800/2, Praha 3	Žižkov Development a.s.
Dům RADOST a.s.	07061021	Vodičkova 710/31, 110 01	Žižkov Development a.s.
Dům Čertovka II s.r.o.	08787468	Nám. W. Churchilla 1800/2, Praha 3	LUCROS SICAV a.s.
Boutique Cinema Přítomnost s.r.o.	08295433	Nám. W. Churchilla 1800/2, Praha 3	-
Valova Holding 2 SE	24238732	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
LIVEA SANITAIRE SAS	821 798 337	21 place de la République, 75003 Paris	SIKO KOUPELNY a.s.
Wizard Investments, s.r.o.	279 31 650	Rybná 716/24, Stará Město, Praha 1	SIKO KOUPELNY a.s.
BATHROOM 2 KITCHEN LIMITED	132 30 840	1 Lambeth Palace Road, SE17EU London	LIVEA SANITAIRE SAS
ProBydlení s.r.o.	07036370	Bucharova 1281/2, Praha 5	Vítězslav Vala
ProBydlení PS s.r.o.	17691460	Bucharova 1281/2, Praha 5	ProBydlení s.r.o.
ELITE BATH+KITCHEN SK s.r.o.	54544254	Dvořákovo nábřeží 17A, Bratislava	ProBydlení s.r.o.

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

Pohledávka za personálně propojenou společností Luka Residential s.r.o. ve výši 0 tis. Kč z titulu půjčky včetně příslušenství (k 31.12.2023: 0 tis. Kč), výnosy ve výši 0 tis. Kč jako úroky z půjčky (1-6/2023: 322 tis. Kč).
Pohledávka za personálně propojenou společností Luka Living s.r.o. ve výši 326 tis. Kč (k 31.12.2023: 28 tis.

Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností SIKO KOUPELNY a.s. z titulu úvěru ve výši 163 048 tis. Kč (k 31.12.2023: 65 732 tis. Kč), obchodní pohledávka ve výši 152 054 tis. Kč (k 31.12.2023: 47 681 tis. Kč), závazky ve výši 147 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 tis. Kč), výnosy 1 741 tis. Kč jako úroky z úvěru (1-6/2023: 1 337 tis. Kč), výnosy 100 598 tis. Kč plynoucí z nájmu nemovitostí (1-6/2023: 95 273 tis. Kč) a výnosy ve výši 55 176 tis. Kč za využívání ochranné známky (1-6/2023: 55 176 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností SIKO KÚPEĽNE a.s. ve výši 6 004 tis. Kč (31.12.2023: 586 tis. Kč) a výnosy ve výši 6 004 tis. Kč plynoucí z nájmu ochranné známky (1-6/2023: 5 701 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností SLOSIKO s.r.o. ve výši 405 388 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2023: 407 269 tis. Kč) a výnosy ve výši 8 606 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2023: 8 623 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka s.r.o. ve výši 109 100 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2023: 113 100 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka II s.r.o. ve výši 51 600 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2023: 47 600 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Rezidence Smotlachova s.r.o. ve výši 113 375 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2023: 106 705 tis. Kč) a výnosy ve výši 2 670 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2023: 2 455 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Prima Energy s.r.o. ve výši 190 638 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2023: 185 100 tis. Kč) a výnosy ve výši 5 538 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2023: 5 196 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností Dům RADOST a.s. ve výši 175 tis. Kč z titulu ručení (k 31.12.2023: 82 tis. Kč), výnosy ve výši 526 tis. Kč jako poplatek za ručení (1-6/2023: 490 tis. Kč). Pohledávka za majetkově propojenou společností LCF Project 01 s.r.o. ve výši 129 427 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2023: 120 550 tis. Kč), výnosy ve výši 6 627 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2023: 4 073 tis. Kč).

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 17. června 2024 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku za rok 2023
- Schválila výsledek hospodaření investiční i neinvestiční části Fondu za rok 2023
- Schválila rozdělení zisku investiční i neinvestiční části Fondu za rok 2023
- Schválila auditora pro audit účetní závěrky za rok 2024
- Schválila zprávu o odměňování za rok 2023

9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2024):

- 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 postupně rekonstruuje a následně bude 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.
 - LCF Project 01 s.r.o. IČO 108 99 677 (55% 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 účetní standardy IAS 34.

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Zkráceného výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2023, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2023, 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 2023, sestaveny dle IFRS.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2024

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva	5 557 916	5 327 787
Nehmotný majetek	1 089 449	1 089 449
Investiční majetek	2 449 094	2 425 079
Majetkové účasti	343 953	343 952
Ostatní podíly a CP	164 790	63 550
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 510 630	1 405 757
Krátkodobá aktiva	1 163 564	1 199 191
Krátkodobé poskytnuté půjčky	464 944	345 179
Daňové pohledávky	8 208	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	168 704	55 552
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	521 708	798 460
Aktiva celkem	6 721 480	6 526 978

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	4 608 431	4 403 181
Vlastní kapitál celkem	5 346 536	5 141 286
Dlouhodobé půjčky a úvěry	527 437	569 408
Derivátové finanční nástroje - dlouhodobé	6 880	18 826
Dlouhodobé závazky z nájmu	2 579	503
Odložený daňový závazek	116 100	114 768
Dlouhodobé závazky	652 996	703 505
Krátkodobé půjčky a úvěry	95 204	83 078
Derivátové finanční nástroje - krátkodobé	3 331	1 686
Daňové závazky	4 082	3 877
Krátkodobé závazky z nájmu	2 701	2 968
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22 570	19 324
Krátkodobé závazky	127 888	110 933

Čistá aktiva připadající k investičním akciím	594 060	571 254
Vlastní kapitál a závazky celkem	6 721 480	6 526 978
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii	75 197,4184*	72 310,6371

*Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2024, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2024 A 1. POLOLETÍ 2023

tis. Kč	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Výnosy z investičního majetku	92 693	84 085
Výnosy z nehmotného majetku	51 604	51 301
Výnosy z poskytnutých půjček	95 003	45 374
Výnosy z podílů	5 409	0
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	0	0
Správní náklady	-5 576	-4 908
Čistý provozní výsledek hospodaření	239 133	175 852
Osobní náklady	-796	-835
Ostatní provozní výnosy	186	90
Ostatní provozní náklady	-8 260	-3 205
Provozní výsledek hospodaření	230 263	171 902
Finanční výnosy	19 335	8 541
Finanční náklady	-20 870	-2 811
Finanční výsledek hospodaření	-1 535	5 730
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	228 728	177 632
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-9 642	-1 285
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	-1 332	-1 041
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění	12 504	17 531
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění	205 250	157 774
Ostatní úplný výsledek hospodaření	10 302	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	228 056	175 305

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

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

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

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

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

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

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

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

Výkaz o finanční situaci neinvestiční části fondu k 30. 6. 2024

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	5 346 526	5 141 276
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
Aktiva celkem	5 346 536	5 141 286

**) 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. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	4 608 431	4 403 181
Vlastní kapitál celkem	5 346 536	5 141 286

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2024 A 1. POLOLETÍ 2023**

tis. Kč	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Finanční výnosy	205 250	157 774
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	205 250	157 774
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	205 250	157 774
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	205 250	157 774
Celkový úplný výsledek hospodaření	205 250	157 774

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 2024

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva	5 557 916	5 327 787
Nehmotný majetek	1 089 449	1 089 449
Investiční majetek	2 449 094	2 425 079
Majetkové účasti	343 953	343 952
Ostatní podíly	164 790	63 550
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 510 630	1 405 757
Krátkodobá aktiva	1 163 554	1 199 181
Krátkodobé poskytnuté půjčky	464 944	345 179
Daňové pohledávky	8 208	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	168 704	55 552
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	521 698	798 450
Aktiva celkem	6 721 470	6 526 968

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál celkem	0	0
Dlouhodobé půjčky a úvěry	5 873 963	5 710 684
Derivátové finanční nástroje - dlouhodobé	6 880	18 826
Odložený daňový závazek	116 100	114 768
Dlouhodobé závazky z nájmu	2 579	503
Dlouhodobé závazky	5 999 522	5 844 781
Krátkodobé půjčky a úvěry	95 204	83 078
Derivátové finanční nástroje - krátkodobé	3 331	1 686
Daňové závazky	4 082	3 877
Krátkodobé závazky z nájmu	2 701	2 968
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	22 570	19 324
Krátkodobé závazky	127 888	110 933
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	594 060	571 254
Vlastní kapitál a závazky celkem	6 721 470	6 526 968

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2024 A 1. POLOLETÍ 2023**

tis. Kč	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Výnosy z investičního majetku	92 693	84 085
Výnosy z nehmotného majetku	51 604	51 301
Výnosy z poskytnutých půjček	95 003	45 374
Výnosy z podílů	5 409	0
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	0	0
Správní náklady	-5 576	-4 908
Čistý provozní výsledek hospodaření	239 133	175 852
<i>Osobní náklady</i>	-796	-835
Ostatní provozní výnosy	186	87
Ostatní provozní náklady	-8 260	-3 202
Provozní výsledek hospodaření	230 263	171 902
Finanční výnosy	19 335	8 541
Finanční náklady	-226 120	-160 586
Finanční výsledek hospodaření	-206 785	-152 045
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	23 478	19 857
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-9 642	-1 286
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-1 332	-1 041
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	12 504	17 530
Ostatní úplný výsledek hospodaření	10 302	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	22 806	17 530

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. 2024 a 30. 6. 2024 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2024 hodnoty 6 721 470 tis. Kč (2023: 6 526 968). Aktiva neinvestiční části jsou ve výši 5 346 536 tis. Kč (2023: 5 141 286) a jsou tvořena z 5 346 526 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. 6.2024 i ke konci roku 2023 10 tis. Kč.
- Největší položku aktiv (36,44 %) představuje investiční majetek v hodnotě 2 449 094 tis. Kč, oproti srovnávacímu období vrostl o 24 015 tis. Kč (tj. o 0,99 %). Investiční majetek zahrnuje především nemovitý majetek, jehož složení je uvedeno v kapitole 5 a jeho drobné navýšení je spjato s jeho novým pořízením.
- Stav Majetkových účastí se významně nezměnil.
- Aktiva v rámci Ostatních podílů a CP narostla o 101 240 tis. Kč (tj. o 159,31 %). Nárůst byl způsobem primárně nákupem akcií ČEZ ve výši 101 979 tis. Kč
- Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva vzrostly o 113 152 tis. Kč (tj. o 203,69 %). Nárůst byl způsoben především nárůstem tuzemských pohledávek.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2024 výše 5 346 526 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2023 vzrostl o 205 250 tis. Kč (tj. o 4,66 %) v důsledku zisku běžného období v totožné výši.
- Čistá aktiva připadající k investičním akciím byla k 30. 6. 2024 ve výši 594 060 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2023 vzrostla o 22 806 tis. Kč (tj. o 3,99 %) v důsledku zisku z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění a změnou přecenění zajišťovacích derivátů.
- Přijaté půjčky a úvěry poklesly o 29 845 tis. Kč (tj. o 4,57 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles je způsoben částečným splácením bankovních úvěrů.
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva vzrostly o 3 246 tis. Kč (tj. o 16,8 %) oproti srovnávacímu období. Tento nárůst způsobil především nárůst závazků z obchodních vztahů.
- Zisk z pokračující činnosti po zdanění investiční části za první pololetí roku 2024 se oproti stejnému období roku 2023 snížil o 5 026 tis. Kč (tj. o 28,67 %).
- V prvním pololetí roku 2024 Fond dosáhl výnosů z investičního majetku ve výši 92 693 tis. Kč, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Výnosy z investičního majetku oproti srovnávacímu období vzrostly o 8 608 tis. Kč (tj. o 10,24 %).
- Výnosy z poskytnutých půjček byly ve výši 95 003 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období vzrostly o 49 629 tis. Kč (tj. o 109,38 %). A to především nárůstem objemu poskytnutých půjček a dále kurzovým ziskem z EUR půjček.

- Hodnota finančních nákladů Fondu vzrostla o 18 059 tis. Kč (tj. o 642,44 %), což souvisí především s nárůstem úrokových nákladů navýšeného bankovního financování.
- S neinvestiční částí Fondu jsou spojeny finanční výnosy, které představují finanční výnosy ve formě vnitropodnikových výnosů ve výši 205 250 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 47 476 tis. Kč (tj. o 30,09 %).

Vliv invaze na Ukrajinu na Fond

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

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

Průběžně dochází k posuzování vlivu situace na reálnou hodnotu portfolia.

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