

# **POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA**

## **k 30. 6. 2021**

**za sledované období**  
**od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021**

**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.....	27
Vliv COVID-19 na Fond.....	29

# Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

**tímto prohlašuji,**

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 23. září 2021



---

**LÚCROS SICAV a.s.**

**Bc. Tomáš Vala**

člen představenstva

# Údaje o emitentovi

## 1. PROFIL EMITENTA

Emitent:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	<b>LUCROS SICAV a.s.</b>
Sídlo:	Skorkovská 1310 198 00 Praha 9 - Kyje
IČO:	28507428
DIČ:	CZ28507428
Internetová adresa:	<a href="http://www.amista.cz/povinne-informace/lucros">www.amista.cz/povinne-informace/lucros</a>
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. 2020: 54 098, 9578,- 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. 2020: 54 072, 7289,- 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. 2021 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
<b>SLOSIKO s.r.o.</b>	Galvaniho 16/B, Bratislava 821 01	Nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí	Slovenská republika	100	Rozhodující vliv
<b>Dům Čertovka II s.r.o.</b>	náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3	Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí	Česká republika	100	Rozhodující vliv
<b>Dům Čertovka, s.r.o.</b>	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	100	Rozhodující vliv
<b>VABOLA s.r.o.</b>	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90	Rozhodující vliv
<b>SIVAKO s.r.o.</b>	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9	Pronájem nemovitostí, výroba, obchod a služby	Česká republika	90	Rozhodující vliv
<b>Rezidence Smotlachova s.r.o.</b>	Korunní 810/104, 101 00 Praha 10	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	75	Rozhodující vliv
<b>Prima Energy, s.r.o.</b>	Korunní 810/104, 101 00 Praha 10	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Česká republika	31,8	Podstatný vliv

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

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

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (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 prodal společnost Rezidence Hloubětín 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. 2021 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Emitenta, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní 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 (44,91 %)** je tvořena portfoliem investičních nemovitostí pořízených za účelem nájmu. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do technického zhodnocení držených nemovitostí za účelem zhodnocení. Fond během sledovaného období prodal společnost Rezidence Hloubětín s.r.o. a nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu. Dále významnou část portfolia tvoří poskytnuté půjčky (28,10 %) a soubor ochranných známek (17,60 %).

#### 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. 2021 do 30. 6. 2021 skončilo ziskem z pokračující činnosti po zdanění ve výši 14 232 tis. Kč. To je pokles o 3 123 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Zisk z pokračující činnosti investiční části byl ovlivněn převážně níže uvedenými položkami: Vyššími výnosy z poskytnutých půjček o 10 266 tis., jež jsou spojeny s nárůstem zůstatku půjček o 145 534 tis. Kč a tím vyšším inkasem úroků. Výnosy z podílů naopak poklesly o 10 356 tis. Kč ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.



Hodnota finančních výnosů poklesla o 25 221 tis. Kč a hodnota finančních nákladů vzrostla o 9 990 tis. Kč což oboje souvisí především s kurzovými rozdíly z poskytnutých půjček v EUR a oslabením EUR vůči CZK ve sledovaném období. 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 80 541 tis. Kč, což představovalo mírný nárůst o 277 tis. Kč oproti srovnatelnému období minulého roku. Dále byl vykázán výnos z odložené daně ve výši 4 467 tis. Kč a náklad z přecenění obchodních pohledávek ve výši 7 877 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. 2021 ve výši 128 089 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 zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

**Výnosy** investiční části Fondu ze 46,66 % zahrnují výnosy z investičního majetku, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Oproti minulému období se jedná o nárůst o 277 tis. Kč. Výnosy z nehmotného majetku ve výši 51 969 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 10 266 tis. Kč. Tento nárůst byl způsobem navýšením objemu poskytnutých úvěrů v porovnání s minulým obdobím.

**Provozní náklady** investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 3 905 tis. Kč a oproti minulému období se významně nezměnily.

## **Majetek**

**Aktiva** připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2021 vzrostla o 121 137 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2020 (tj. o 2,62 %). Celkový nárůst je ovlivněn několika faktory, a to především nárůstem poskytnutých půjček o 145 534 tis. Kč (tj. o 7,76 %), nárůstem investičního majetku o 135 827 tis. Kč v porovnání se stavem k 31. prosinci 2020 (tj. o 6,82 %), poklesem zůstatku peněžních prostředků u bank o 206 696 tis. Kč (tj. o 63,23 %) a zároveň nárůstem pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 35 691 tis. Kč (tj. o 80,32 %). Na konci pololetí tvoří 89,02 % celkových aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku (85,53 %) mírně zvýšil. Krátkodobá aktiva tvoří 10,98 % celkových aktiv připadajících na investiční část a jejich podíl se oproti počátku roku (14,47 %) 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 2 127 704 tis. Kč (pořizovací cena: 1 941 821 tis. Kč). Tento majetek představují zejména nemovitosti, které jsou drženy

za účelem realizace výnosů z pronájmů. Nejvýznamnější nemovitosti jsou rozděleny podle katastrálního území v následující tabulce.

Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
České Vrbné	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 833 875 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 211 031 tis. Kč. Cenné papíry byly v reálné hodnotě 24 604 tis. Kč (pořizovací cena: 14 386 tis. Kč). Ve sledovaném období došlo k dalšímu nákupu podílu v EP R2V ve výši 1 290 tis. Kč. Přehled cenných papírů je uveden v následující tabulce.

Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
	JET I.	10 859 tis. Kč	585 tis. Kč
	ENERN – investiční akcie I2	11 020 tis. Kč	10 898 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 1 331 393 tis. Kč, oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 145 534 tis. Kč (tj. o 12,27 %). Povaha poskytnutých půjček je uvedena v následující tabulce.

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Spřízněná osoba	735 891 tis. Kč	745 236 tis. Kč
Ostatní	595 502 tis. Kč	620 252 tis. Kč

Půjčky jsou poskytnuty primárně v České koruně (v reálné hodnotě 1 007 337 tis. Kč), oproti srovnávacímu období došlo k nárůstu o 141 531 tis. Kč (tj. o 16,35 %) a v menší míře pak v EUR (v reálné hodnotě 324 056 tis. Kč), kdy došlo k poklesu o 35 461 tis. Kč (tj. o 9,86 %). Ve sledovaném období došlo k poskytnutí nových úvěrů v celkové výši cca 234 mil. Kč nespřízněným společnostem. Splaceno bylo cca 88 mil. Kč od nespřízněných společností, SIKO KÚPELNE a.s., Luka Residential s.r.o. a SLOSIKO s.r.o.

Dlužník	Datum splatnosti	Zůstatek půjčky (v tis. Kč) *
SLOSIKO	31. 12. 2023	157 007
SLOSIKO	31. 12. 2031	130 464
Nespřízněná osoba	31. 07. 2022	61 144
Dům Čertovka	31. 12. 2026	113 100
Nespřízněná osoba	31. 8. 2022	121 911
Rezidence Smotlachova	27. 7. 2025	66 084
Prima Energy	16. 4. 2033	167 350
Nespřízněná osoba	31.7.2023	59 431
Nespřízněná osoba	17. 11. 2022	96 912
Nespřízněná osoba	30.9.2021	134 000
Nespřízněná osoba	31.12.2021	71 589

\*nad 1 % z celkové hodnoty majetku

Majetek Fondu tvoří vklady na bankovních účtech v hodnotě 248 079 tis. Kč v české koruně a v hodnotě 89 718 tis. Kč vedené v EUR.

### Financování majetku

Fondový kapitál neinvestiční části ve výši 3 974 525 tis. Kč se za sledované období změnil a vzrostl o 128 089 tis. Kč díky výsledku hospodaření běžného období v totožné výši.

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosáhla hodnoty 441 406 tis. Kč k rozvahovému dni. Na změně, tj. zvýšení se podílí výsledek hospodaření běžného účetního období připadající na držitele investičních akcií v částce 14 232 tis. Kč.

**Cizí zdroje** (bez závazku vůči držitelům investičních akcií z titulu hodnoty čistých aktiv připadajících na tyto akcie) v celkové výši 321 979 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období poklesly o 26 422 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené k rozhodnému dni krátkodobými úvěry, závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, oproti srovnatelnému období vzrostly o 5 238 tis. Kč především poklesem ostatních pasiv.

## **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 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
<b>SIKO KÚPEĽNE a.s</b>	43864074	Galvaniho 16b, Bratislava	Ovládání ve shodě
<b>MODERNÝ BYT s.r.o.</b>	35688963	Galvaniho 16b, Bratislava	SIKO KÚPEĽNE a.s.
<b>SLOSIKO s.r.o.</b>	36865770	Galvaniho 16b, Bratislava	LUCROS SICAV a.s.
<b>SALVETON a.s.</b>	28075285	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
<b>SIKO KOUPEĽNY a.s.</b>	26065801	Skorkovská 1310, Praha 9	SALVETON a. s.
<b>SIKO ES s.r.o.</b>	06729851	Skorkovská 1310, Praha 9	SIKO KOUPEĽNY a.s.
<b>Swiss Aqua Technologies AG</b>	CHE-472.587.500	Schmitterstrasse 57, 9444 Diepoldsau, Swiss Confederation	SIKO KOUPEĽNY a.s.
<b>Swiss Aqua Technologies CZ,</b>	08028834	Skorkovská 1310, Praha 9	Swiss Aqua Technologies AG

<b>Swiss Aqua Technologies SK, s.r.o.</b>	50480090	Šebastovská 2, 080 06 Prešov	Swiss Aqua Technologies AG
<b>SIKO VALA s.r.o.</b>	48204251	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
<b>SALUCSO s.r.o.</b>	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Jaroslava Valová
<b>SALTON s.r.o.</b>	28997387	Skorkovská 1310, Praha 9	Tomáš Vala
<b>VALETUDA s.r.o.</b>	29005485	Skorkovská 1310, Praha 9	Jana Valová
<b>HALITOS s.r.o.</b>	28994752	Skorkovská 1310, Praha 9	Vítězslav Vala
<b>Valova Family Office, s.r.o.</b>	03626482	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
<b>LUKA Development a.s.</b>	28075251	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
<b>Luka Residential s.r.o.</b>	27363198	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
<b>Luka Living s.r.o.</b>	04904303	Skorkovská 1310, Praha 9	Luka Development a.s.
<b>SIVAKO s.r.o.</b>	28996640	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
<b>VABOLA s.r.o.</b>	28996178	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
<b>Dům Čertovka s.r.o.</b>	05261252	Skorkovská 1310, Praha 9	LUCROS SICAV a.s.
<b>Rezidence Smotlachova s.r.o.</b>	5797209	Korunní 810/104, Praha 2	LUCROS SICAV a.s.
<b>Prima Energy s.r.o.</b>	6667481	Korunní 810/104, Praha 2	-
<b>Žižkov Development a.s.</b>	07667230	Skorkovská 1310, Praha 9	Ovládání ve shodě
<b>Žižkov servisní s.r.o.</b>	04904303	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3	Žižkov Development a.s.
<b>Dům RADOST a.s.</b>	07061021	Vodičkova 710/31, 110 01	Žižkov Development a.s.
<b>Dům Čertovka II s.r.o.</b>	08787468	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3	LUCROS SICAV a.s.
<b>Boutique Cinema Přítomnost s.r.o.</b>	08295433	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3	-
<b>JEŽ – kamenické práce, spol. s r.o.</b>	28228316	Jungmannova 23/11, Nové Město, 110 00 Praha 1	-

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 20 621 tis. Kč z titulu půjčky včetně příslušenství (k 31.12.2020: 29 326 tis. Kč), výnosy ve výši 925 tis. Kč jako úroky z půjčky (1-6/2020: 955 tis. Kč) a poplatek za ručení ve výši 287 tis. Kč (1-6/2020: 368 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností Luka Living s.r.o. ve výši 82 tis. Kč (k 31.12.2020: 145 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností SIKO KOUPELNY a.s. ve výši 80 832 tis. Kč (k 31.12.2020: 45 798 tis. Kč), závazky ve výši 52 tis. Kč (k 31.12.2020: 733 tis. Kč), výnosy 91 498 tis. Kč plynoucí z nájmu nemovitostí (1-6/2020: 91 498 tis. Kč) a výnosy ve výši 55 176 tis. Kč za využívání ochranné známky (1-6/2020: 55 176 tis. Kč). Pohledávky za personálně propojenou společností SIKO KÚPELNE a.s. ve výši 24 805 tis. Kč (k 31.12.2020: 26 357 tis. Kč) a výnosy ve výši 6 369 tis. Kč plynoucí z nájmu ochranné známky (1-6/2020: 6 307 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností SLOSIKO s.r.o. ve výši 287 471 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2020: 307 027 tis. Kč) a výnosy ve výši 5 774 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2020: 1 542 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka s.r.o. ve výši 113 100 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2020: 112 600 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Dům Čertovka II s.r.o. ve výši 45 300 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2020: 47 000 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Rezidence Smotlachova s.r.o. ve výši 66 084 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2020: 64 165 tis. Kč) a výnosy ve výši 1 919

tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2020: 1 750 tis. Kč). Pohledávky za majetkově propojenou společností Prima Energy s.r.o. ve výši 167 350 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2020: 162 515 tis. Kč) a výnosy ve výši 4 835 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2020: 4 644 tis. Kč). Pohledávky za personálně propojenou společností Swiss Aqua Technologies AG ve výši 19 417 tis. Kč z titulu půjčky (k 31.12.2020: 26 245 tis. Kč) a výnosy ve výši 668 tis. Kč jako úroky z ní (1-6/2020: 798 tis. Kč). Pohledávka za personálně propojenou společností Dům RADOST a.s. ve výši 82 tis. Kč z titulu ručení (k 31.12.2020: 82 tis. Kč), výnosy ve výši 490 tis. Kč jako poplatek za ručení ve výši 490 tis. Kč (1-6/2020: 490 tis. Kč).

## **8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI**

S účinností od 1. května 2021 došlo ve statutu Fondu k uvedení informace, že Fond ve své investiční strategii nezohledňuje rizika týkající se udržitelnosti v návaznosti na Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb.

Valná hromada dne 18. června 2021 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku za rok 2020
- Schválila výsledek hospodaření investiční i neinvestiční části Fondu
- Schválila rozdělení zisku investiční i neinvestiční části Fondu
- Schválila auditora pro audit účetní závěrky za rok 2021
- Schválila politiku odměňování
- Schválila zprávu o odměňování za rok 2020

## **9. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU EMITENTA**

Emitent eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2021):

- 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 2021 je ve fázi rozpracovanosti projekt revitalizace pobočky v Bratislavě Galvániho a nakoupené pozemky pro výstavbu retailového objektu v Bratislavě a Košicích.
- Společnost 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 pronájemem bytů a komerčních prostor v tomto objektu.
- Společnost 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.



- Firma Prima Energy, s.r.o., IČO 066 67 481 (31,8% obchodní podíl), předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Firma je aktivní v oblasti investování do fotovoltaických elektráren na území Maďarska.
- Dále Emitent eviduje v majetku účasti ve společnostech, které ve sledovaném období nevykazují žádnou činnost. Jedná se o následující entity:
  - Vabola s.r.o. IČO 289 96 178, (90% obchodní podíl), jejímž předmětem činnosti je pronájemem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a dále výroba, obchod a služby.
  - Firma SIVAKO, s.r.o. IČO 289 96 640 (90% obchodní podíl) se věnuje pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, dále výrobou, obchodem a službami.

# 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 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,**
- **Zkrácený výkaz o peněžních tocích,**
- **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:

- **Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2020, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2020, a sestaveno dle IFRS
- **Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu, Výkazu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a Výkazu o peněžních tocích** 6 měsíců počínaje lednem do června 2020, sestaveny dle IFRS.

## VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2021

### Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>4 217 810</b>	<b>3 948 856</b>
Nehmotný majetek	833 875	833 875
Investiční majetek	2 127 704	1 991 877
Podíly v ovládaných osobách	211 031	209 462
Ostatní podíly a CP	24 604	23 930
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 020 596	889 712
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>520 100</b>	<b>667 917</b>
Krátkodobé poskytnuté půjčky	310 797	296 147
Daňové pohledávky	8 952	414
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	80 129	44 438
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	120 222	326 918
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 737 910</b>	<b>4 616 773</b>

### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
<b>Vlastní kapitál</b>		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	3 236 420	3 108 331
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>3 974 525</b>	<b>3 846 436</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	185 018	205 016
Dlouhodobé závazky z leasingu	9 471	11 428
Odložený daňový závazek	69 525	73 992
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>264 014</b>	<b>290 436</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	39 996	39 996
Daňové závazky	3 736	3 525
Krátkodobé závazky z leasingu	3 872	3 805
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	10 361	5 401
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>57 965</b>	<b>52 727</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>441 406</b>	<b>427 174</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>4 737 910</b>	<b>4 616 773</b>

Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii

55 897,6991\*

54 072,7290

\*Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2021, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem Fondu. Administrátor Fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2021 A 1. POLOLETÍ 2020**

tis. Kč	1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
Výnosy z investičního majetku	80 541	80 264
Výnosy z nehmotného majetku	51 969	51 907
Výnosy z poskytnutých půjček	40 628	30 362
Výnosy z podílů	-2 033	8 323
Výnosy/ náklady z přecenění obch. Pohl.	-7 878	-8 859
Správní náklady	-3 905	-3 989
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>159 322</b>	<b>158 008</b>
Osobní náklady	-703	-581
Ostatní provozní výnosy	95	79
Ostatní provozní náklady	-2 996	-3 133
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>155 718</b>	<b>154 373</b>
Finanční výnosy	1 420	26 641
Finanční náklady	-14 097	-4 107
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-12 677</b>	<b>22 534</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>143 041</b>	<b>176 907</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-5 187	-8 500
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	4 467	6 061
<b>Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění</b>	<b>14 232</b>	<b>17 355</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>	<b>128 089</b>	<b>157 113</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>142 321</b>	<b>174 468</b>

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2020 DO 30. ČERVNA 2020**

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	711 000	921	26 184	0	2 770 079	3 508 184
Zisk za období					157 113	157 113
Zůstatek k 30. 6. 2020	711 000	921	26 184	0	2 927 192	3 665 297

**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 nebo neuhrazená ztráta 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 ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM  
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2020 DO 30. ČERVNA 2020**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2020	389 798
Zisk za období	17 355
Zůstatek k 30. 6. 2020	407 153

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

<b>tis. Kč</b>	<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>
<b>Zůstatek k 1. 1. 2021</b>	<b>427 174</b>
Zisk za období	14 232
<b>Zůstatek k 30. 6. 2021</b>	<b>441 406</b>

**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**  
**ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2021 A 1. POLOLETÍ 2020**

tis. Kč	1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>143 041</b>	<b>176 907</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	-1 603	4 845
Úrokové výnosy	-37 127	-24 570
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	-135 827	-6 303
Změna stavu majetkových účastí	-1 569	-3 067
Změna stavu nehmotných aktiv	0	0
Změna stavu krátkodobých poskytnutých půjček	-14 650	163 260
Změna stavu dlouhodobých poskytnutých půjček	-130 884	-72 410
Změna stavu ostatních aktiv	-14 901	16 970
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	67	-57 384
Změna stavu ostatních závazků	704	605
Zaplacené daně ze zisku	-6 225	-7 657
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>	<b>-198 973</b>	<b>191 196</b>
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-7 723	31 537
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>	<b>-7 723</b>	<b>31 537</b>
<b>Peněžní prostředky a ekvivalenty nabyté fúzí</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-206 696</b>	<b>222 733</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.	326 918	115 064
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	120 222	337 797

## VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU K 30. 6. 2021

### Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	3 974 515	3 846 426
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	10
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 974 525</b>	<b>3 846 436</b>

\*) 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. 2021	31. 12. 2020
<b>Vlastní kapitál</b>		
Základní kapitál	711 000	711 000
Emisní ážio	921	921
Ostatní nedělitelné fondy	26 184	26 184
Nerozdělený zisk	3 236 420	3 108 331
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>3 974 525</b>	<b>3 846 436</b>



**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU  
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2020 A 1. POLOLETÍ 2019**

<b>tis. Kč</b>	<b>1. 1. 2020 do 30. 6. 2020</b>	<b>1. 1. 2019 do 30. 6. 2019</b>
<b>Finanční výnosy</b>	<b>128 089</b>	<b>157 113</b>
<b><i>Finanční výsledek hospodaření</i></b>	<b>128 089</b>	<b>157 113</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>128 089</b>	<b>157 113</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>128 089</b>	<b>157 113</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>128 089</b>	<b>157 113</b>

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 2021

### Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>4 217 810</b>	<b>3 948 856</b>
Nehmotný majetek	833 875	833 875
Investiční majetek	2 127 704	1 991 877
Podíly v ovládaných osobách	211 031	209 462
Ostatní podíly	24 604	23 930
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	1 020 596	889 712
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>520 090</b>	<b>667 907</b>
Krátkodobé poskytnuté půjčky	310 797	296 147
Daňové pohledávky	8 952	414
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	80 129	44 438
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	120 212	326 908
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 737 900</b>	<b>4 616 763</b>

### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	4 159 533	4 051 442
Odložený daňový závazek	9 471	73 992
Dlouhodobé závazky z leasingu	69 525	11 428
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>4 238 529</b>	<b>4 136 862</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	39 996	39 996
Daňové závazky	3 736	3 525
Krátkodobé závazky z leasingu	3 872	3 805
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	10 361	5 401
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>57 965</b>	<b>52 727</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>441 406</b>	<b>427 147</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>4 737 900</b>	<b>4 616 763</b>

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI  
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2021 A 1. POLOLETÍ 2020**

<b>tis. Kč</b>	<b>1. 1. 2021 do 30. 6. 2021</b>	<b>1. 1. 2020 do 30. 6. 2020</b>
Výnosy z investičního majetku	80 541	80 264
Výnosy z nehmotného majetku	51 969	51 907
Výnosy z poskytnutých půjček	40 628	30 362
Výnosy z podílů	-2 033	8 323
Výnosy/náklady z přecenění obch. pohledávek	-7 878	-8 859
Správní náklady	-3 905	-3 989
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>159 322</b>	<b>158 008</b>
<i>Osobní náklady</i>	-703	-581
Ostatní provozní výnosy	95	79
Ostatní provozní náklady	-2 996	-3 133
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>155 706</b>	<b>154 373</b>
Finanční výnosy	1 420	26 641
Finanční náklady	-142 174	-161 220
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-140 754</b>	<b>-134 579</b>
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>14 952</b>	<b>19 794</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-5 187	-8 500
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	4 467	6 061
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>14 232</b>	<b>17 355</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>14 232</b>	<b>17 355</b>

# 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. 2021 a 30. 6. 2021 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2021 hodnoty 4 737 900 tis. Kč (2020: 4 616 763). Aktiva neinvestiční části jsou ve výši 3 974 525 tis. Kč (2020: 3 846 436) a jsou tvořena z 3 974 515 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. 6.2021 i ke konci roku 2020 10 tis. Kč.
- Největší položku aktiv (44,91 %) představuje investiční majetek v hodnotě 2 127 704 tis. Kč, oproti srovnávacímu období vrostl o 135 827 tis. Kč (tj. o 6,82 %). 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 Podíly v ovládaných osobách a Ostatní podíly se významně nezměnil.
- Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva vzrostly o 35 691 tis. Kč (tj. o 80,32 %). Nárůst byl způsoben především nárůstem tuzemských pohledávek.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2021 výše 3 974 525 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2020 vrostl o 128 089 tis. Kč (tj. o 3,33 %) v důsledku zisku běžného období v totožné výši.
- Čistá aktiva připadající k investičním akciím byla k 30. 6. 2021 ve výši 441 406 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2020 vzrostla o 14 232 tis. Kč (tj. o 3,33 %) v důsledku zisku z pokračující činnosti po zdanění.
- Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry poklesly o 19 998 tis. Kč (tj. o 9,75 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles je způsoben splácením bankovního úvěru.
- Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry se nezměnily oproti srovnávacímu období.
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva vzrostly o 4 960 tis. Kč (tj. o 91,83 %) oproti srovnávacímu období. Tento nárůst způsobil především nárůst dohadných účtů pasivních (3 311 tis. Kč).
- Zisk z pokračující činnosti po zdanění investiční části za první pololetí roku 2021 se oproti stejnému období roku 2020 snížil o 3 123 tis. Kč (tj. o 17,99 %). Snížení zisku z pokračující činnosti bylo ovlivněno především oslabením EUR vůči CZK v kontextu EUR denominovaných aktiv.
- K 30. 6. 2021 Fond dosahoval výnosů z investičního majetku ve výši 80 541 tis. Kč, které jsou tvořeny výnosy z nájmu. Výnosy z investičního majetku oproti srovnávacímu období poklesly o 277 tis. Kč (tj. o 0,35 %).

- Výnosy z poskytnutých půjček byly ve výši 40 628 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období vzrostly o 10 266 tis. Kč (tj. o 33,81 %), což bylo spjato s nárůstem objemu půjček a tím vyšším inkasem úroků.
- Hodnota finančních nákladů Fondu vzrostla o 9 990 tis. Kč (tj. o 243,24 %), což souvisí s nárůstem kurzových ztrát Fondu. Vzhledem k posílení Kč vůči EUR, které za uvedené období vykazaly půjčky, které jsou denominované v EUR.
- S neinvestiční částí Fondu jsou spojeny finanční výnosy, které představují finanční výnosy ve formě vnitropodnikových výnosů ve výši 128 089 tis. Kč z vnitropodnikové pohledávky, které jsou ve statutárních výkazech vykazovány na stejném řádku jako v investiční části Fondu, tzn. na řádku Finančních nákladů. Tyto výnosy poklesly o 29 024 tis. Kč (tj. o 18,47 %).

## Vliv COVID-19 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 zprávy je situace sice stabilizovaná, ale i přes značný pokrok v proočkovanosti obyvatelstva neustále mění a hloubku dopadu 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 papír. Podíl investic v cenných papírech naopak v tuto chvíli spíše klesá.

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.