

## Výroční zpráva **2019**

**INVESTIKA**, Realitní fond, otevřený podílový fond



**Obsah**

Základní údaje	6
Makroekonomický přehled roku 2019	7
Vývoj realitního trhu roku 2019	8
Nemovitostní investiční trh 2020 – očekávání	9
Informace pro investory	9
Portfolio nemovitostí	10
Nemovitosti v portfoliu fondu	11
Soupis nemovitostí ve fondu	25
Náležitosti výroční zprávy	28
a. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování	28
b. Náležitosti výroční zprávy speciálního fondu	32
c. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu	32
d. Ostatní náležitosti	38
Roční účetní závěrka	42

GALERIE BUTOVICE

GALERIE  
BUTOVICE

AUNIA

dm

M

lovetea

**Úvodní slovo**

Vážené dámy, vážení pánové,

dovolte mi, prosím, předložit vám výroční zprávu podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) za rok 2019. Velice mě těší, že vám na následujících stránkách mohu nabídnout detailnější pohled na průběh roku, ve kterém se Fondu znovu podařilo naplnit cíle, s vidinou jejichž dosažení svěřují podílníci Fondu rok od roku čím dál více peněžních prostředků.

Cena podílového listu Fondu vzrostla během roku 2019 z 1,1660 Kč na 1,2259 Kč. To odpovídá ročnímu zhodnocení 5,14 %, což představuje nejlepší výkonnost Fondu za poslední tři roky. Kromě překonání očekávané výkonnosti Fondu jsme však zaznamenali příznivý vývoj i v dalších oblastech. Objem fondového kapitálu ke konci roku 2019 přesahoval 5,1 miliardy korun, což představuje meziroční nárůst na téměř dvojnásobek. Fond, jenž je formou jednorázových či pravidelných investic přístupný i drobným investorům, se tak po pouhých čtyřech letech svého působení dostal mezi tři největší retailové realitní fondy na českém trhu.

Dlouhodobě stabilní výnos Fondu a neustále se zvětšující portfolio nemovitostí, jež vyniká svou mimořádnou sektorovou i regionální diverzifikací, se odráží také v silném zájmu investorů. Počet podílníků Fondu se v roce 2019 zvýšil o 86 % na téměř 30 tisíc. I díky tomu jsme v roce 2019 mohli zrealizovat rekordních 7 nemovitostních transakcí v celkové hodnotě přesahující 3 miliardy Kč, což představuje největší objem zainvestovaných prostředků od vzniku Fondu v roce 2015.

Do portfolia Fondu přibyly například prémiové kancelářské nemovitosti Karla Engliše 4 a Avenir E v Praze, administrativní budova v centru Strakonic, jež dále posílila geografickou diverzifikaci nebo dva pozemky v Praze – Běchovicích, kde se výhledově bude realizovat developerská výstavba. Zajímavým přírůstkem je také projekt MOLO Lipno Residence, jež má jako doplňková součást portfolia potenciál výrazně vyššího výnosu v porovnání s nájemními nemovitostmi. Zhruba čtvrtina ze 79 apartmánů, které budou dokončeny v příštím roce, byla již prodána.

Zatím největší transakcí Fondu v historii pak byl nákup nedávno zrekonstruovaného pražského obchodního centra Galerie Butovice s více než 80 nájemci a téměř 100% obsazeností. Celkový počet nemovitostí v portfoliu tak na konci roku 2019 činil už 22.

Pevně věřím, že rok 2020 bude pro Fond alespoň stejně úspěšný jako rok 2019. A to i přes mimořádnou situaci, kterou kvůli pandemii koronaviru nyní zažívá celý svět. Jakkoli mohou vládní opatření proti šíření pandemie přinést do některých sektorů ekonomiky ochlazení, nadále platí, že se trh investičních nemovitostí v České republice a okolních zemích vyznačuje vysokou poptávkou v prostředí nízkých úrokových sazeb. Nemovitosti obecně jsou velmi stabilním aktivem vysoce odolným vůči hospodářským výkyvům a díky inflačním doložkám v nájemních smlouvách i vůči inflaci.

Česká vláda se navíc dle aktuálních informací chystá ekonomiku podpořit až bilionem korun, podobné stimuly plánují také v zahraničí. Přidávají se rovněž centrální banky po celém světě, které na trh stejně jako po světové finanční krizi před 12 let dodávají velké množství levných peněz. I proto lze očekávat, že dosavadní silná poptávka po kvalitních komerčních nemovitostech přetrvá. Lze tedy předpokládat, že výnos z investic do nemovitostí tak dále zůstane atraktivní investicí. Fond plánuje v roce 2020 udržet zhodnocení podílových listů v rozmezí 4,1 až 5,6 % v závislosti na délce trvání ochranných opatření, výši úrokových sazeb a vývoji kurzu koruny. Kromě mimořádné diverzifikace portfolia bude v tomto ohledu výhodou Fondu také nadprůměrně vysoký vážený průměr doby trvání nájemních smluv, který na konci roku 2019 přesahoval 6 let.

---

**Petr Čížek**, předseda představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

## Základní údaje

Základní informace o fondu ke dni  
31. 12. 2019

NÁZEV FONDU:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
ISIN:	CZ0008474830
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
ADMINISTRÁTOR FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
DEPOZITÁŘ:	Česká spořitelna, a.s.
AUDITOR:	TPA Audit s.r.o.
DATUM VZNIKU FONDU:	16. září 2015
FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ:	Měsíčně
DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:	5 let
MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:	1,- Kč
ČÍSLO ÚČTU FONDU:	500002432/0800 (pravidelné investice) 7998862/0800 (jednorázové investice)
VSTUPNÍ POPLATEK:	max. 5 % z investice
ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:	max. 2 % hodnoty aktiv p.a.

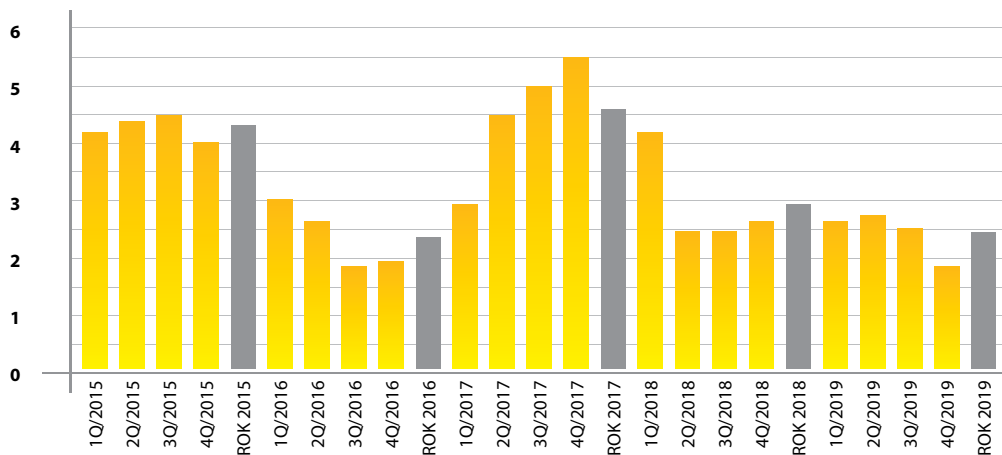
Vybrané klíčové ekonomické informace  
ke dni 31. 12. 2019

<b>Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období:</b>	<b>v Kč (pokud není uvedeno jinak)</b>
AKTIVA CELKEM:	5 429 075 962,80 Kč
POČET VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	10
POČET NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍMI SPOLEČNOSTMI:	22
CELKOVÁ HODNOTA MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ/ NEMOVITOSTÍ:	2 327 432 736,56 / 5 275 368 979 Kč
OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:	93 %
ZMĚNY ZA DANÉ OBDOBÍ (VČETNĚ ZMĚN V NEMOVITOSTNÍM PORTFOLIU):	Akvizice nemovitostních společností: NRE Avenir, s.r.o., SV Real Asset, s.r.o. později sfúzovaná s Bohemia Real Estate, s.r.o., Circle Logistic, s.r.o., Anděl property, s.r.o. později sfúzovaná s INVESTIKA KE4, s.r.o., MOLO Lipno residence, s.r.o., Galerie Butovice, s.r.o. Nákup pozemku do vlastnictví společnosti Circle Logistic, s.r.o.
PRODEJE NEMOVITOSTÍ/NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	Nedošlo k žádnému prodeji nemovitostí či nemovitostních společností
VÝKONNOST FONDU OD 1.1.2019 DO 31.12.2019:	5,14 %
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL:	5 137 107 089,52 Kč
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:	1,2259 Kč
VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:	0*

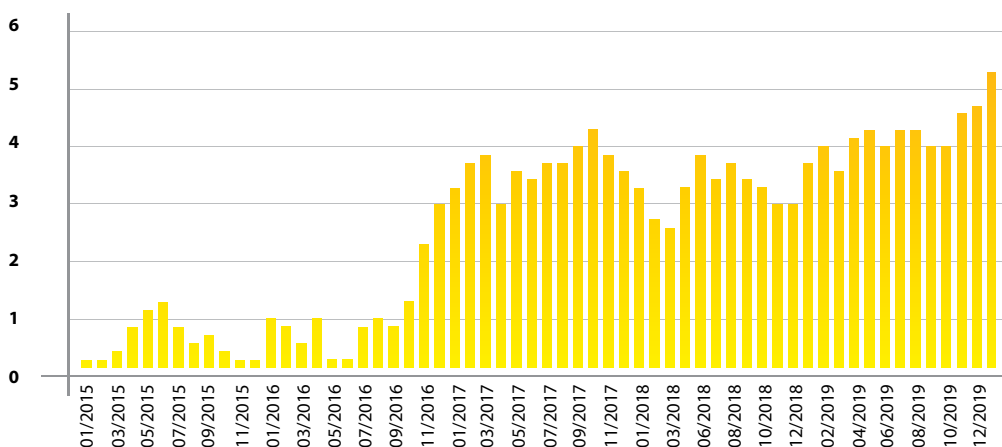
\* INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí, nýbrž je reinvestuje.

## Makroekonomický přehled roku 2019

- Česká ekonomika v uplynulém roce nadále rostla. Hrubý domácí produkt byl v roce 2019 podle předběžného odhadu o 2,4 % vyšší než v roce 2018.



- Míra inflace vyjádřená růstem spotřebitelských cen činila za rok 2019 2,8 %.

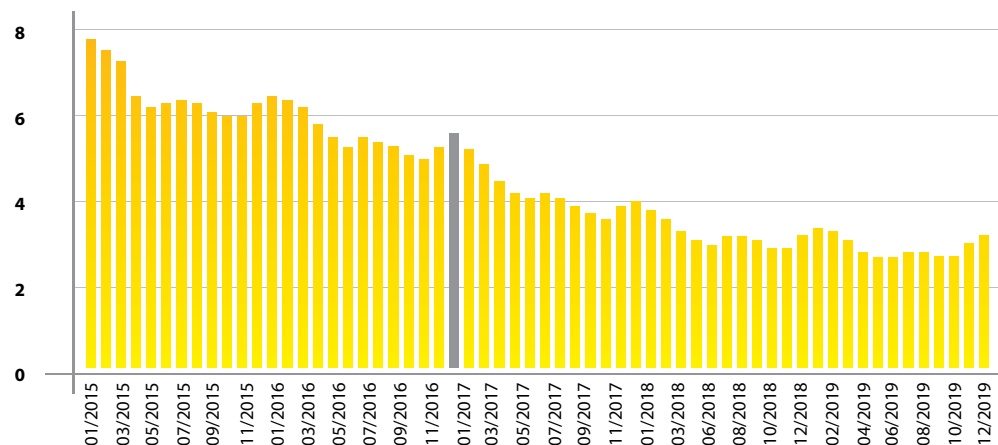


- Hospodaření státu skončilo v roce 2019 se ztrátou 28,5 mld. Kč, což představuje zhoršení oproti roku 2018, kdy hospodaření skončilo s přebytkem 2,9 mld. Kč.

- Míra nezaměstnanosti se během roku 2019 pohybovala mezi 2,6 – 2,7 %, na konci roku vzrostla na 3,1%.

### EKONOMICKÝ VÝHLED

- Růst české ekonomiky pozvolna zpomaluje pod svůj produkční potenciál a v roce 2020 zpomalí pod své dlouhodobé tempo růstu na námi odhadovaná 2 %. Důvodem je kombinace nedostatku na českém trhu práce a přetrvávajících globálních rizik a nejistot.

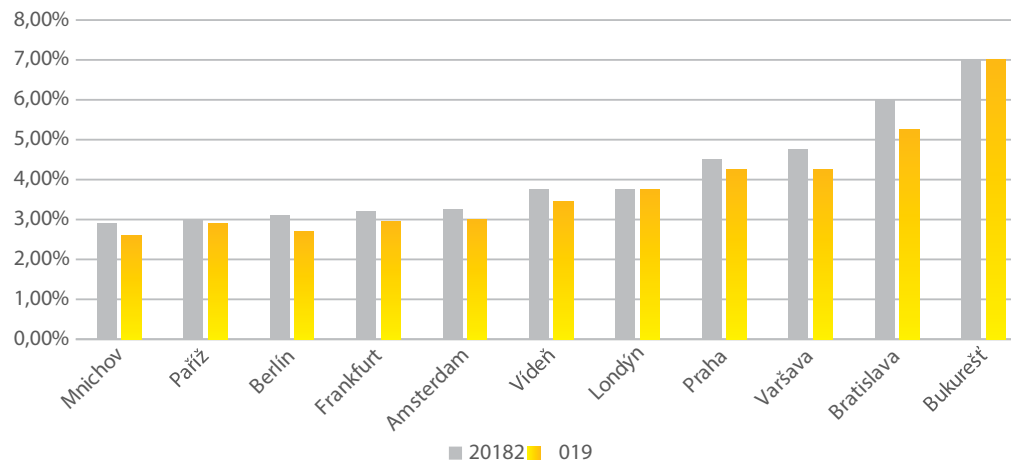


- V průměru by měla inflace v roce 2020 dosáhnout 2,4 %. Přispějí k tomu především rostoucí ceny tabáku a alkoholu, elektřiny a služeb, zatímco ceny pohonných hmot by měly stagnovat či zlevnit.
- V roce 2020 se míra nezaměstnanosti zvýší jen nepatrně na 3,2 %. Růst mezd vlivem i minimální a zaručené mzdy se udrží nad 6 %.
- S postupně klesající inflací a se zrealněním očekávání ohledně budoucího růstu v USA, Evropě, ale i v ČR by výnosy českých státních dluhopisů měly po celý rok 2020 postupně klesat.
- Uvedené prognózy však budou dále negativně ovlivněny situací týkající se omezení spojených s šířením nového koronaviru.

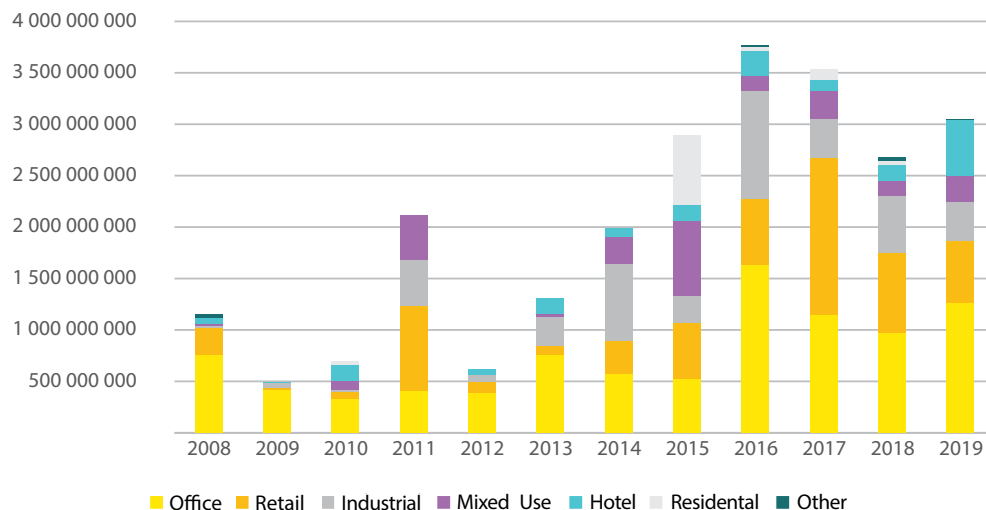
## Vývoj realitního trhu roku 2019

Dle společnosti CBRE kancelářské prime yields za rok 2019 mírně klesly v téměř celé Evropě včetně České republiky, z čehož vyplývá růst hodnoty kancelářských budov. Tento trend následovaly i ostatní odvětví nemovitostního trhu. Největší objem investic, téměř 50 %, představovaly investice právě do kancelářských budov, následované obchodními prostory, hotely, které zaznamenaly výrazný nárůst oproti loňskému roku, a industriálními nemovitostmi. Celkové investice se vyšplhaly ke třem miliardám euro a v roce 2020 se předpokládalo (před vypuknutím omezení spojených s šířením nového koronaviru) dosažení tří a půl miliard. 40 % investic na českém realitním trhu pocházelo z domácích zdrojů, 23 % z Asie, 21 % z Evropy, 5% ze Severní Ameriky a zbylých 11 % z ostatních regionů.

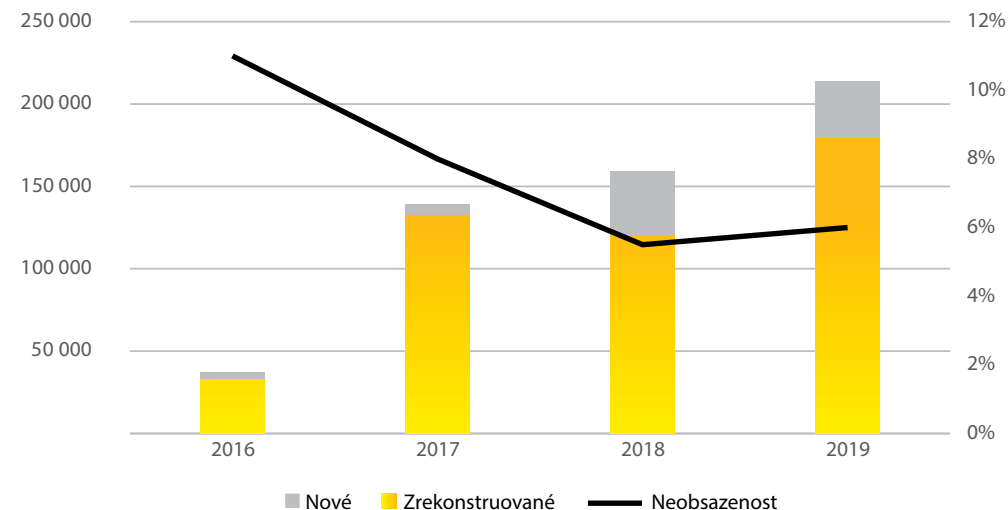
## Mezinárodní srovnání cenové hladiny kancelářských prime yieldů 2018/2019



## Porovnání objemu investic v ČR



## Vývoj trhu kanceláří v Praze



Zdroj grafů: CBRE



## Nemovitostní investiční trh 2020 – očekávání

- Níže uvedená očekávání pro rok 2020 vycházela z tržní situace před vypuknutím omezení spojených s šířením nového koronaviru; revidovaná očekávání s ohledem na aktuální stav nejsou k dispozici. Dále uvedená očekávání mohou být s největší pravděpodobností alespoň po určitou dobu negativně ovlivněna aktuální situací, která by však neměla být trvalého charakteru.
- Investiční objem nemovitostních transakcí byl očekáván na úrovni 3,6 mld. euro.
- Appetit investorů po kvalitních nemovitostech byl očekáván tedy i v roce 2020 jako stabilní.
- Čeští investoři měli stále, jako v předchozích letech, tvořit přibližně 40 - 60 % objemu zrealizovaných transakcí, což mělo zajišťovat vysokou likviditu komerčních nemovitostí.
- Komerční nemovitosti měly zůstat lákavým investičním nástrojem vzhledem k vyšším výnosům v porovnání s jinými investičními nástroji, a to i přes mírně rostoucí úrokové sazby.
- Praha měla dále posilovat svou pozici šestého nejbohatšího regionu v rámci Evropské unie.
- V roce 2020 byl očekáván drobný nárůst hodnoty nájmů ve všech segmentech komerčních nemovitostí, což bylo dáno zejména rostoucí cenou stavebních prací a klesající neobsazeností volných kancelářských prostor.
- Vzhledem k dobrému stavu českého bankovníctví byla rovněž očekávána stabilní nabídka nemovitostního financování.

## Informace pro investory

Již od svého vzniku před více než čtyřmi lety INVESTIKA realitní fond neustále plní svou funkci na českém kapitálovém trhu. Tu statut fondu definuje jako investování peněžních prostředků podílníků do kvalitních a prověřených administrativních či obchodních nemovitostí, logistických parků nebo developerských projektů za předpokladu, že odpovídají předem daným kritériím.

Fond nicméně investuje zejména do již dokončených a zprovozněných nemovitostí

obsazených bonitními nájemníky. Jimi placené pravidelné nájemné tvoří stabilní a dlouhodobé jádro příjmů fondu. Tyto výnosy spolu s dalšími faktory, včetně případného přecenění aktiv fondu (z titulu růstu hodnoty nemovitostí v portfoliu), přispívají k dlouhodobému plnění cílové výkonnosti fondu stanovené na úrovni 5 % ročně

Neměnnou součástí strategie fondu je již od jeho vzniku důsledná diverzifikace nemovitostního portfolia, která umožňuje rozložit prostředky investorů do objektů s různými typovými, odvětvovými a geografickými charakteristikami. Výsledkem této optimalizace je minimalizace rizik a stabilní zhodnocení prostředků vložených do fondu jeho podílníky.

Akvizice, které fond provedl v roce 2019, dále přispěly k naplňování dlouhodobého záměru vytvořit a udržet strukturálně i odvětvově diverzifikované portfolio aktiv. Strategií fondu je nabyté nemovitosti či nemovitostní společnosti vlastnit dlouhodobě, aktivně je spravovat a maximalizovat tak výnosnost vloženého kapitálu.

Fondu se své cíle a strategii daří naplňovat mimo jiné i díky tomu, že za ním stojí tým profesionálů s dlouhodobými zkušenostmi z finančních a kapitálových trhů a také z českého trhu realit. Fond od svého vzniku nevyplácí dividendu a veškeré dosažené výnosy reinvestuje. Podílníci, mohou do fondu vstupovat, případně vystupovat, prostřednictvím odprodeje svého podílu nebo jeho části na měsíční bázi. Stav a vývoj svých investic může každý z podílníků monitorovat prostřednictvím on-line portálu Moje Investika.

## Výkonnost fondu

k 31. 12. 2019

data k 31. 12. 2019	Celková kumulativní výkonnost fondu	Průměrná měsíční výkonnost fondu
1M	0,17%	---
3M	0,19%	0,06%
6M	3,79%	0,63%
12M	5,14%	0,43%
za rok 2019	5,14%	0,43%
od vzniku fondu	22,59%	0,44%

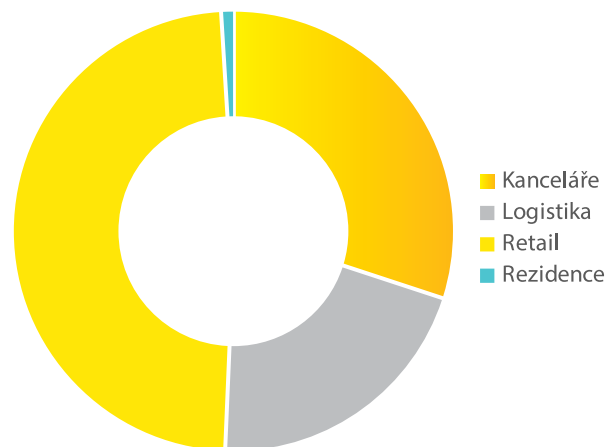
## Struktura majetku Fondu

k 31. 12. 2019

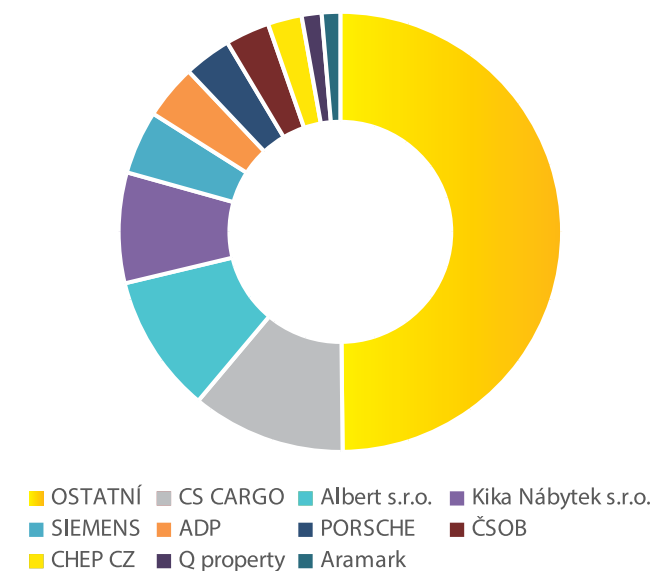
Struktura majetku k datu	31. 12. 2019
<b>Aktiva celkem</b>	<b>5 429 075 962,80 CZK</b>
Z toho:	
Účast v nemovitostních společnostech	42,87%
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	13,56%
Vklady v bankách	41,52%
Investiční nástroje	2,05%

## Portfolio nemovitostí

Složení nemovitostní složky podle sektoru



Významní nájemci



## Nemovitosti v portfoliu fondu

### Pekařská Office Park



Hodnota nemovitostí byla výběrem odborníků stanovena k 30.12.2019 na **397 416 719,7 Kč (15 640 170 €)**.

#### Lokalita

Kancelářské budovy Pekařská Office Park (Pekařská 14 a Pekařská 16) se nachází ve vyhledávané městské části Praha 5 Jinonice, na rozhraní mezi Novými Butovicemi a Stodůlkami. Nedaleko je stanice metra B Nové Butovice (cca 10 min pěšky). Blízko je i dálnice D5 spojující Prahu s Plzní a Mnichovem, na Jižní spojku se řidiči dostanou do 5 minut, stejně tak na D1, na Letiště Václava Havla za 10 min.

Lokalita je oblíbená jak u místních, tak u zahraničních rezidentů, převážně německy hovořících, kteří zde našli svůj domov (např. rezidenční komplex Botanica), sídlí zde mnoho německých, ale i jiných mezinárodních firem a nedaleko je Německá Škola v Praze. Tento fakt zaručuje popularitu dané lokality i do budoucna. Občanská vybavenost je na velmi vysoké úrovni (restaurace, obchody, kliniky, školy a školky, síť MHD apod.). Navíc je oblast ze severní i jižní strany obklopena dvěma velkými přírodními parky. V blízkosti

Pekařská Office Park se nachází i další atraktivní nemovitosti jako Office Park Nové Butovice, Technopark, Explora, Avenir a City West, jež činí celou oblast zajímavým kancelářským centrem v západní části hlavního města s rozvojovým potenciálem.

#### O budovách

Pekařská 628/14 a Pekařská 641/16 představují komplex dvou multifunkčních budov nabízejících především kancelářské prostory a v omezeném množství rovněž komerční prostory umístěné v Praze 5 – Jinonice. V případě Pekařské 14 se jedná o budovu se 3 nadzemními a jedním podzemním podlažím o celkové pronajímatelné ploše 4 132 m<sup>2</sup>, jejíž výstavba byla dokončena v roce 1998. Budova Pekařská 16 byla dokončena v roce 1999 a obsahuje 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží o celkové pronajímatelné ploše 3 200 m<sup>2</sup>. Celkem komplex nabízí 7.332 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy a 163 parkovacích míst.

#### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Z celkové pronajímatelné plochy nemovitosti je v současné době obsazeno:

- 67,6 % kancelářských ploch,
- 100 % komerčních ploch,
- 70 % parkovacích stání.

#### Technický stav nemovitosti

Při pravidelných technických prohlídkách nebyly odhaleny žádné zásadní závady, které by bezprostředně ohrožovaly provoz budovy, zásadně snižovaly jejich standard a kvalitu nebo představovaly porušení podmínek uzavřených nájemních smluv. Obě budovy jsou povoleny k užívání jako trvalé stavby.

užití	Pekařská 14	Pekařská 16	celková plocha v m <sup>2</sup>
Kanceláře	3 809,00 m <sup>2</sup>	2 626 m <sup>2</sup>	6 435,00 m <sup>2</sup>
Sklady	323,00 m <sup>2</sup>	267 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>
Restaurace		307 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>
Parkování	95	68	163
celkem m <sup>2</sup>	4132 m <sup>2</sup>	3200 m <sup>2</sup>	7332 m <sup>2</sup>

#### Nájemci a nájemné

Dlouhodobými nájemci jsou stabilní společnosti mezinárodních značek

jako DU PONT, Aramark, HiPP, BRIGGS&STRATTON a další. Vážený průměr doby trvání nájemních smluv jsou přibližně 2 roky. Obsazenost objektu je 71 %. Snížená obsazenost je způsobena výměnou nájemců a je pouze dočasného charakteru. Od dubna 2020 by obsazenost budov měla opět dosahovat téměř 100 %.

### Technické parametry

Budovy splňují veškeré mezinárodní standardy. Vnitřní prostor nabízí variabilní řešení dle potřeby jednotlivých nájemníků. Pro zpříjemnění volných chvil zaměstnanců jsou k dispozici odpočinkové zóny. V kancelářích je dostatek denního světla. Přísun čerstvého vzduchu zajišťuje nejen kvalitní klimatizace, ale i otevíratelná okna, která v případě potřeby a za účelem úspory energie stíní nastavitelné rolety.

Teplota v jednotkách je kontrolována systémem senzorů, který zajistí uživatelům maximální komfort. Kanceláře jsou dostatečně prostorné, výška stropů je od 2,75m do 3m. Součástí každého poschodí jsou kuchyňky a oddělené toalety. Budovy jsou plně zasítovány. Nájemcům je v obou budovách k dispozici recepce a 24 hodinová ostraha. Samozřejmostí je systém požárního hlášení a bezpečnostní opatření – alarm a kamerový systém (uzavřený televizní okruh). Vstup do budov je zabezpečen prostřednictvím čipových karet. Je zajištěn bezbariérový přístup, stejně jako parkovací místa pro handicapované.

### Portfolio BRE

Hodnota nemovitostí byla výborem odborníků stanovena k 30.12.2019 na **337 724 868 Kč**.

V červenci 2017 nabyl fond nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. se sídlem U Zvonařky 219/3, 120 00 Vinohrady, Česká republika. Uvedené nemovitosti jsou ve vlastnictví dané společnosti, jejímž jediným společníkem je Fond. V srpnu 2019 přešlo do společnosti fúzí jmění nemovitostní společnosti SV Real Asset, s.r.o., která vlastnila obdobnou nemovitost ve Strakonících. Užité plocha činí přes 11 000 m<sup>2</sup>. Hlavním nájemcem portfolia je banka ČSOB a nově přibyla Česká spořitelna.



### O budovách

#### Benešov, Masarykovo náměstí 7 a 1041

Objekt byl postaven v 1. polovině 20. století, budova dále prošla stavebními úpravami v letech 1999 a 2006. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 616 m<sup>2</sup>, celková pronajimatelná plocha činí 1200 m<sup>2</sup>. Z toho 52,21 % tvoří kancelářské prostory, 16,76 % obchodní prostory, 1,97 % skladové prostory a ostatní prostory 29,07 %.



#### Boskovice, Kpt. Jaroše 2012

Budova byla postavena v 80. letech minulého století, v roce 1993 proběhla rekonstrukce. Další stavební úpravy byly v budově povoleny v letech 1998 a 2005, vodovodní přípojka byla vybudována v roce 2016. V roce 2017 proběhla výměna výkladců pro nájemce ČSOB. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 555 m<sup>2</sup>, celková pronajimatelná plocha činí 657 m<sup>2</sup>. Z toho 22,16 % tvoří kancelářské prostory, 44,64 % obchodní prostory, 1,96 % skladové prostory a ostatní prostory 31,25 %. Budova je vybavena klimatizací a nákladním výtahem. V loňském roce došlo k rekonstrukci výkladců v prostorech pronajatých ČSOB.



#### Chrudim, Čáslavská 313

Budova byla postavena ve 20. letech minulého století, v roce 1991 došlo k celkové rekonstrukci a v roce 2017 byla provedena rekonstrukce fasády a oken. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 513 m<sup>2</sup>, celková pronajimatelná plocha činí 472 m<sup>2</sup>. Z toho 10,32 % tvoří kancelářské prostory, 27,03 % obchodní prostory, 17,13 % skladové prostory, ostatní prostory 30,73 %, venkovní prostor 14,79 %. Budova je vybavena klimatizací.



### **Tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek - Místek**

Nemovitost byla postavena ve 30. letech minulého století. V roce 1996 prošla celkovou rekonstrukcí. Budova stojí na pozemku o velikosti 1175 m<sup>2</sup>, celková pronajímatelná plocha činí 1931 m<sup>2</sup>. Z toho 41,29 % tvoří kancelářské prostory, 2,81 % obchodní prostory, ostatní prostory 11,24 %, bytové prostory 44,66 %. Budova je vybavena osobním výtahem, klimatizací a nájemcům je k dispozici 11 parkovacích stání.



### **Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav**

Budova v Mladé Boleslavi byla postavena v roce 1993, budova následně prošla stavebními úpravami v letech 1997, 2011 a 2014. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 452 m<sup>2</sup>, celková pronajímatelná plocha činí 1161,23 m<sup>2</sup>. Z toho 14,19 % tvoří kancelářské prostory, 60,45 % obchodní prostory a ostatní prostory 25,36 %. Budova je vybavena klimatizací, osobním a nákladním výtahem a jedním parkovacím místem.



### **náměstí T. G. Masaryka 111/6, Moravská Třebová**

Budova v Moravské Třebové byla postavena ve 20. letech minulého století. Objekt prošel rekonstrukcí v letech 1986, 1991 a 1993. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 399 m<sup>2</sup>, celková pronajímatelná plocha činí 883 m<sup>2</sup>. Z toho 30,68 % tvoří kancelářské prostory, 19,49 % obchodní prostory, sklady 13,93 % a ostatní prostory 35,90 %. Budova je vybavena klimatizací.



### **Frýdlantská 1351/15, Liberec**

Administrativní budova v Liberci postavena v roce 1994 stojí na pozemku o velikosti 287 m<sup>2</sup>, celková pronajímatelná plocha činí 1472 m<sup>2</sup>. Z toho 92,03 % tvoří kancelářské prostory, sklady 0,32 % a ostatní prostory 7,66 %. Budova je vybavena klimatizací, nákladním výtahem, dvěma osobními výtahy a jedním parkovacím stáním.



### **náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk**

Budova v Nymburce byla postavena v roce 1997. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 531 m<sup>2</sup>, celková pronajímatelná plocha činí 835 m<sup>2</sup>. Z toho 42,18 % tvoří kancelářské prostory, 28,01 % obchodní prostory, sklady 1,91 % a ostatní prostory 27,90 %. Budova je vybavena klimatizací.



### **5. května 714/1, Sokolov**

Budova v Sokolově byla postavena ve 20. letech minulého století a v roce 1996 prošla celkovou rekonstrukcí. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 255 m<sup>2</sup>, celková pronajímatelná plocha činí 820 m<sup>2</sup>. Z toho 28,57 % tvoří kancelářské prostory, 33,65 % obchodní prostory, sklady 3,94 %, ostatní prostory 26,45 %, obytné prostory 7,40 %. Budova je vybavena klimatizací a osobním výtahem.



### **Velké náměstí 55/U Sv. Markéty 56, Strakonice**

Jedna z nejkrásnějších budov Jihočeského kraje je postavena na jedné z nejlukrativnějších parcel v samém středu města. 72,1 % tvoří kancelářské prostory, 25,4 % obchodní prostory a 2,5 % skladové prostory. Obsazenost objektu je 44 %.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Užití	Podíl v %
Rezidence	10%
Kanceláře	39%
Obchodní plocha	24%
Ostatní (zejména společná plocha)	20%

Celková obsazenost nemovitostního portfolia se pohybuje na úrovni **71%**.

### Technický stav nemovitosti

Při technickém auditu nebyly odhaleny žádné zásadní závady, které by bezprostředně ohrožovaly provoz budovy, zásadně snižovaly jejich standard a kvalitu nebo představovaly porušení podmínek uzavřených nájemních smluv. Technická prověrka před nákupem nemovitostí potvrdila, že technický stav budov je uspokojivý a odpovídá jejich stáří, způsobu užívání a budovy byly postaveny v souladu s českou legislativou a normami závaznými v době realizace. Budovy jsou povoleny k užívání jako trvalé stavby.

### Nájemci a nájemné

Hlavním nájemcem v nemovitostním portfoliu je banka ČSOB. Ostatní nájemci jsou lokální pobočky jiných významných institucí a lokální podnikatelé podnikající zejména v sektoru služeb.

### Technické parametry

Typově se jedná o lokální bankovní domy, kde pobočky banky fungují již řadu let. Nemovitosti poskytují smíšené využití - obchodní plocha je umístěna v přízemí a kancelářské či bytové plochy jsou ve vyšších patrech.

Kancelářské prostory a prostory bankovních poboček jsou klimatizované. Nemovitosti jsou plně vybaveny zázemím a nájemcům jsou k dispozici kuchyňky a toalety na každém podlaží. Budovy jsou plně zasiťovány.

## Business Centre Bohemia



Hodnota nemovitosti byla výborem odborníků stanovena k 30.12.2019 na **574 233 230 Kč**.

### Lokalita

BCB se nachází v centrální části Plzně na hlavních silničních a dálničních tazích s excelentní dostupností ze všech částí města a po dálnici D5 z Prahy nebo německých hranic. Náměstí Republiky, střed historického centra města Plzně, leží v pěší vzdálenosti 5 minut a nabízí dostatek občanské vybavenosti, restaurací, kaváren a obchodů. Na opačném břehu řeky Radbuzy se ve stejné pěší vzdálenosti nachází Hlavní vlakové nádraží, které je důležitým lokálním dopravním uzlem propojujícím tramvajové a autobusové linky z celého města. Přímo u BCB se nachází dvě zastávky hromadné dopravy obsluhované 3 autobusovými a 3 tramvajovými linkami s vysokou frekvencí dopravy.

### O budově

Výšková budova BCB Plzeň je umístěna na nábřeží řeky Radbuzy v centru Plzně je považována za jednu z dominant města pro svoji výšku 55 m. Budova byla postavena

v letech 1967-70 technologií na tehdejší dobu ojedinělou jako výškový ocelový skelet na základě projektu a architektonického návrhu Ing. arch. Belšana a Ing. Kozáka. Budova prošla kompletní rekonstrukcí v roce 2004.

Budova obsahuje 1 podzemní a 16 nadzemních podlaží. V přízemí budovy se kromě hlavního vstupního lobby nachází bankovní hala se zázemím a restaurace. Restaurace je přístupná z hlavní vstupní haly výškové budovy (č.p. 2434), ale je umístěna v objektu vedeném pod samostatným č.p. 2762, který původně sloužil jako propojovací krček výškové budovy s vedlejší budovou. Ostatní nadzemní podlaží jsou využívány jako kancelářské plochy. V suterénu budovy je umístěno zázemí kavárny, sklady, technické místnosti a prostor relaxačního centra (wellness a fitness) umístěného v prostoru bývalého krytu CO. Relaxační centrum není v současnosti funkční.

### **Technický stav nemovitosti**

Při technickém auditu nebyly odhaleny žádné zásadní závady, které by bezprostředně ohrožovaly provoz budovy, významně snižovaly jejich standard a kvalitu nebo představovaly porušení podmínek nájemních smluv a umožňovaly jejich ukončení/vypovězení ze strany nájemců. U všech zjištěných závad a nedostatků byl technickým auditorem navržen možný způsob jejich řešení či odstranění, tam kde to bylo vhodné. TDD potvrdil, že technický stav budovy je uspokojivý a odpovídá její stáří a způsobu užívání. Rovněž bylo potvrzeno, že dispozice kancelářských ploch je flexibilní a umožňuje užívání prostor několika nájemci v různém uspořádání.

### **Nájemci a nájemné**

Dlouhodobými nájemci jsou stabilní společnosti mezinárodních značek jako ADP Employer Services Česká republika, Kerio Technologies, Generali česká pojišťovna, Moneta Money Bank a další, kteří v budově sídlí více než 10 let. Vážený průměr doby trvání nájemních smluv jsou přibližně 3,3 roky. Průměrné nájemné je na tržní úrovni a je z dlouhodobého hlediska udržitelné.

### **Technické parametry**

Šestnáctipodlažní objekt je tvořen čtvercovým půdorysem o straně 25 m. Třicet let stará výšková budova, která byla zkolaudována v r. 1970, má k dispozici zhruba sedm

tisíc čtverečních metrů nadstandardních velkometrážních kancelářských ploch.

Dispozičně byla všechna patra pro pronájem kanceláří v roce 2004 nově přeřešena. Budova byla rovněž vybavena novými výtahy, došlo k rekonstrukci sociálních zařízení a novému řešení požární ochrany. K rekonstrukci patří též nový způsob vytápění, větrání a chlazení jednotlivých prostor objektu od suterénu a spojovacího krčku až po 16-té nadzemní podlaží včetně opravy venkovního obvodového pláště.

Vzhledem ke skutečnosti, že původní budova byla napojena na všechny potřebné inženýrské sítě, při vlastní rekonstrukci v roce 2004 byla vybudována pouze nova přípojka pitné vody DN 200 pro potřebu sprinklerového hasicího zařízení.

### **Business Centre Bohemia jako jediná budova v centru Plzně splňuje kritéria pro moderní budovy třídy „A“:**

- Prosklená fasáda s vysoce účinnou ochranou před slunečním zářením.
- Instalované předokenní žaluzie na všech fasádách.
- Regulovatelná vzduchotechnika a chlazení s nezávislým okruhem pro chlazení počítačových místností.
- Zdvojené sádkartonové stropy pro umístění technologií.
- Komfortní výška pater 2,75 metru (měřeno od podlahy po strop).
- Moderní datové a digitální telefonní linky.
- Elektronický přístupový systém v celé budově.
- Protipožární systém – sprinklery, elektronická požární signalizace.
- Dvě kuchyňky, serverovny, recepce a hygienické zázemí na každém poschodí.
- 2 výtahy od firmy Otis.
- Možnost umístění satelitních přijímačů na střechu budovy a loga na střechu nebo fasádu.

## Industriální portfolio CS Cargo



Hodnota nemovitostí byla výborem odborníků stanovena k 30. 12. 2019 na **507 530 490 Kč**.

### O budovách

#### Jičín (Hradecká 1116)

Logistická hala v Jičíně byla stavěna v 5 etapách: první část skladovací haly a k ní přiléhající administrativní budovy byla dokončena v roce 2001, v roce 2002 byla provedena přístavba a nástavba k administrativní budově, v roce 2005 byla dokončena přístavba ke skladové hale a nakonec v roce 2006 pak přístavba manipulačního příspěvku ke stávající skladové hale.

Logistický areál je napojen na dopravní infrastrukturu obce pomocí tří vjezdů: jeden výhradně pro osobní automobily z Hradecké ulice před administrativní budovu a dva vjezdy z boční komunikace (jeden pro osobní a jeden pro nákladní dopravu). Areál je napojen na vodovodní přípojku, která rovněž zabezpečuje dodávku vnitřní

požární vody. Venkovní požární voda je řešena z části venkovními hydranty a z části z požární a retenční nádrže umístěné v zadní části areálu. Splaškové vody jsou odváděny kanalizační přípojkou do jednotného kanalizačního systému města. Dešťové vody jsou svedeny dešťovou kanalizací do retenční nádrže s přepadem do zatrubněného ramene Popovického potoka, které prochází areálem. Areál je napojen kabelovou NN přípojkou na distribuční trafostanici ve vlastnictví provozovatele a dodavatele energie. Areál je napojen metalickou přípojkou a rovněž propojen optickým kabelem s nedalekým provozním areálem bývalého ČSAD Jičín a.s. Hala je napojena STL přípojkou na rozvod plynu, který je užíván jak k vytápění administrativní tak skladové části. Areál je rovněž vybaven venkovním osvětlením, kamerovým monitorovacím systémem a informačním areálovým systémem.

Administrativní budova je částečně navržena jako jednopodlažní, částečně jako dvoupodlažní objekt, provedený jako zděná stěnová konstrukce na železobetonových monolitických pasech. Střeška je řešena jako plochá, v jednopodlažní části invertní střeška, ve dvoupodlažní části jako provětrávaná střeška. Budova je vytápěna teplovodním systémem ocelovými radiátory a plynovými kotli, zabezpečující rovněž ohřev TUV. V budově je instalováno chlazení pro letní měsíce: VRV systém pro kanceláře a splitové jednotky pro server a recepci. Využitelná plocha administrativní části je 1 175 m<sup>2</sup>.

Skladová hala je provedena jako jednopodlažní dvouložní ŽB konstrukce s příčným modulem 2 x 18,5 m a podélným modulem 7,5 m (6,0 m). Konstrukce je tvořena ŽB sloupy osazenými do kalichů ŽB pilot a ŽB vazníky. Střeška je plochá, nevětraná skládaná konstrukce (plech-tep.izolace-hydroizolace modif. Pás). Součástí střešky jsou otevíratelné průběžné světlíky. Opláštění haly je řešeno jako sendvičové, výplně otvorů jsou plastové, vrata sekční. Objekt je vybaven 6 vyrovnávacími můstkami. Budova je vytápěna teplovzdušnými plynovými agregáty umístěnými uvnitř haly. Využitelná plocha je 4 198 m<sup>2</sup>.

Zpevněné plochy jsou ve dvojím provedení: u administrativní budovy jako lehké C125 a ve spodní části u skladové haly jako těžké D400. Kryt veškerých zpevněných ploch je tvořen betonovou zámkovou dlažbou. Retenční a zároveň požární nádrž je tvořena ŽB monolitickou nádrží atypického tvaru s odběrným systémem pro požární techniku. Plocha zpevněných ploch je 8 218 m<sup>2</sup>.



## Liberec (Ampérová 500)

Logistická hala v Liberci byla povolena k užívání v roce 2004 a v roce 2005 k ní byla provedena dostavba včetně rozšíření komunikace, parkovišť a manipulační plochy. V roce 2011 byla zkolaudována vestavba provozovny Jablotron do stávající haly. Původní skladová hala nabízela skladovací plochu 3 373 m<sup>2</sup> a celkovou užitnou plochu 3 625 m<sup>2</sup>, administrativní budova měla celkovou užitnou plochu 362 m<sup>2</sup> (z toho kanceláře tvořily 167,8 m<sup>2</sup>). Dostavba provedená v roce 2005 pak přidala 2 308,6 m<sup>2</sup> skladovací plochy a 135,33 m<sup>2</sup> plochy kanceláří. Celkem současný objekt nabízí 5 681,6 m<sup>2</sup> skladovací plochy, 303,1 m<sup>2</sup> plochy kanceláří. Zastavěná plocha celkem je 6 258,3 m<sup>2</sup>, celkový obestavěný prostor je 75 214,5 m<sup>3</sup>.

Komunikační napojení celého areálu je ze severní strany od nově vybudované komunikace pomocí vlastní obslužné komunikace mezi sousedními průmyslovými areály. Hmota původní jednopodlažní skladové haly obdélníkového půdorysu 48,5 x 72,5 m, výška 11,5 m, byla rozšířena o další dvě lodě šířky 16,5 a 15,5 m na celkový půdorysný rozměr 80,5 x 72,5 m. Na východní straně přístavby je dostaven přístřešek manipulační plochy. Hmota původního dvoupodlažního administrativního přístavku byla doplněna dostavbou obdélníkového půdorysu 6 x 12 m, stejný výška 7,65 m. Fasáda skladové haly je opatřena rovnými kovovými lakovanými plechy světle šedé barvy horizontálně. Ve stejné barvě jsou i sekční vrata. V polovině výšky jižní fasády je 1,5 m vysoký pás oken s rampy modré barvy. Fasáda administrativy je provedena z rovných kovových lakovaných plechů světle šedé barvy vertikálně.

Budova je založena na plovoucích pilotách s kalichovými hlavicemi pro osazení sloupů. Na piloty jsou osazeny prefabrikované základové pasy zateplené z vnitřního líce. V místě vyrovnávacích můstků a v místě administrativní budovy jsou vzhledem k tvarové složitosti provedeny některé základové pasy jako monolitické železobetonové. Hydroizolace budovy je provedena z folie PEHD tl. 1,5 mm. V místě sloupů je izolace vytažena a nalepena na sloupy, po obvodě na základové prahy.

Nosná konstrukce je navržena z montovaného ŽB velko-rozponového skeletu (hala a přístřešek) a malorozponového skeletu (administrativa). Průvlaky jsou uloženy na 18 m a po 4 m jsou v opačném směru než průvlaky uloženy veznice střechy.

Výška průvlaků je ca. 1,5 m, výška vaznice ca. 0,8 m. Světlá výška haly je min. 10 m. Průvlaky jsou do úrovně plechů střechy nadezděny zdivem YTONG v tl. 75 mm s požární odolností 15 minut z důvodu rozdělení haly na kouřové úseky. Dělicí stěny mezi administrativní částí a skladovou halou jsou vyzděny ze zdiva YTONG Rw min. 42dB. Vnitřní příčka administrativní části jsou provedeny ze SDK, stejně jako i vnitřní "přizdívky" obvodového pláště s výjimkou návaznosti stěny kanceláří na přilehlou halu, kde bude z požárních důvodů vnitřní přizdívka pláště provedena z YTONGU v obou podlažích. Obvodový plášť je proveden z tepelně izolačních panelů Kingspan TF. Podlaha skladové haly je navržena z betonu s rozptýlenou výztuží.

Střešní konstrukci tvoří trapézové plechy uložené na vaznice, parozábrana, tepelná izolace z min. vláken tl. 180 mm a střešní fólie Fatrofol mechanicky kotvená. Na přístřešku jsou použity pouze trapézové plochy s povrchovou úpravou.

Areál je zásobován pitnou vodou z městského vodovodu Liberec pro užití v sociálním zázemí a požární účely. Na vodovodní přípojce je osazen požární nadzemní hydrant. Vodovodní přípojka je vedena od uličního řádu k administrativní budově, měření je ve vodoměrné šachtě u vjezdu do areálu. Odvádění odpadních od je provedeno oddílnou kanalizací. Splaškové vody sváděné splaškovou gravitační kanalizací do čerpací stanice a z ní pak přečerpávány do tlakové kanalizace. Čerpací stanice je umístěná v areálu vedle komunikace a je podzemní šachtová s ponornými čerpadly. Dešťové vody z haly a zpevněných ploch jsou gravitačně odváděny do dešťové stoky v přístupové komunikaci s vyústěním do vodoteče. Objekt je napojen na rozvod STL plynu – HUP je osazen v místě napojení na plynovod DN150 v komunikaci před areálem. Areál je zásobován elektrickou energií z vlastní trafostanice 250 kVA.

Administrativní část je vytápěna teplovodně z plynové kotly v původní části (45 kW). Skladová hala je vytápěna teplovzdušně pomocí plynových jednotek doplněných podstropními srážeči (ventilátory). Odkouření agregátů je na střechu haly.

## Kornice A (čp. 54)

Skladová hala A v Kornici byla realizována ve dvou fázích: I. Etapa byla dokončena v roce 2002, II. Etapa (rozšíření) pak v roce 2003. Skladová hala B (dříve nazývaná

“Skladová hala VLIES”) byla povolena k užívání v roce 2009, odstavné plochy a přípojky inženýrských sítí u této skladovací haly byly dokončeny a povoleny k užívání již v roce 2006.

Halový sklad s vestavbou pro umístění administrativní a sociální části je navržen jako ocelová nosná konstrukce, zateplená, s pohledovou plochou z lakovaného tvarovaného plechu. Jedná se o dvoulodní objekt šířky 59,71 m a délky 138,75 m s výškou 9,50 m v příjmové části a 8,0 m ve skladové části. Zastavěná plocha je 8 282,7 m<sup>2</sup> (z toho vestavba 78 m<sup>2</sup>), obestavěný prostor je 79 580 m<sup>3</sup> (vestavba 468 m<sup>3</sup>)

Do konstrukce podlahy je navržena izolace Pefol tl. 1,0 mm zamezující průniku radonu z podlaží a zároveň je izolací proti zemní vlhkosti.

Budova je napojena na vodovodní řad přípojkou PVC 110 mm v délce 424 m, před objektem je navržen požární podzemní hydrant. Dešťová voda ze zpevněných ploch a <sup>3</sup>/<sub>4</sub> zastavěné plochy halového objektu je svedena do požární a záchytné jímky. Dešťové svody po obvodu budovy jsou svedeny na terén, do rigolu z betonových várníc. Vnitřní svody jsou odvedeny kanalizačním potrubím PVC. Požární jímka s kapacitou 115 m<sup>3</sup> je řešena jako svahová jímka izolovaná PE folií ukládanou na vrstvu stěrkopísku, ochrana geotextilií a betonovými panely. Splaškové vody ze sociálního zařízení jsou svedeny do žumpy užitného objemu min. 15 m<sup>3</sup> a odváženy 1x 2 týdny na městskou ČOV. Objekt je napojen NTL plynovodní přípojkou. NN přípojkaje navržena ze stávající zděné trafostanice v obci Kornice, v trase s vrchním vedením od TS až na pozemek za silnici a podél silnice k RIS zemním kabelem AYKY.

Vytápění halové části je realizováno plynovými jednotkami Robur, vestavba sociálního zařízení je vytápěna teplovodně kotlem na zemní plyn.

### **Kornice B (bez č.p.)**

Budova B je umístěna vpravo při silnici III/36016 při vjezdu do Kornice od Lito-myšle a napojena na inženýrské sítě vybudované spolu s budovou A. Dešťová voda je z <sup>1</sup>/<sub>2</sub> svedena na terén a z <sup>1</sup>/<sub>2</sub> odvedena dešťovou kanalizací přes požární nádrž do zpevněného příkopu podél silnice. Hala je napojena na stávající vodovod. Splaškové vody

jsou odváděny do sběrné jímky na vyvážení. Hala je napojena na stávající STL plynovod. Do konstrukce podlahy je navržena izolace PEHD tl. 0,6 mm zamezující průniku radonu z podlaží a zároveň je izolací proti zemní vlhkosti. Halový sklad je navržen v souladu s dokumentací pro UR zkrácený, na celkovou délku 59,215 m tak, aby nezasahoval do ochranného pásma budoucího silničního obchvatu města. Šířka budovy je 59,110 m, užitná plocha 3 443,6 m<sup>2</sup>. Objekt je dvoulodní se dvěma sedlovými střechami. Nosná konstrukce je ocelová z tenkostěnných žárově zinkovaných profilů, sloupy jsou vetknuty do základových patek. Opláštění je skládané z vnějšího lakovaného tvarovaného plechu, 150 mm paždík a tepelná izolace z minerální vlny, 20 x 100 mm distanční profil-pásek, parozábrana a vnitřní lakovaný tvarovaný profil, celkem tl. pláštění 240 mm.

Střešní plášť je tvořen lakovaným tvarovaným plechem, 150 mm nosný profil podhledu, 160 mm vložena tepelná izolace Rockwool, 34/45 mm dřevěný distanční profil, 20 mm tepelná izolace Rockwool a bílá polypropylénová kaširované fólie. Zvláštní pozornost je věnována mezistřešnímu žlabu s podélným sklonem ke střešním vpustím á 2 moduly.

Ve vstupní štítové stěně jsou navrženy 3 sekční vrata 2,75 x 2,75 m s těsnícím límcem a vyrovnávacími můstky. Vstup pro zaměstnance je přes přistavěnou rampu. Z důvodu bezpečnosti jsou další dvoje dveře navrženy jako únikové. Další vjezdová vrata a vchodové dveře jsou umístěny ve východním rohu stavby – dostupnost je zajištěna pomocí příjezdové rampy. Konstrukce podlahy je betonová. Vytápění je navrženo plynými teplovzdušnými jednotkami Robur.

### **Nájemci a nájemné**

Nájemcem je společnost CS Cargo, která má perspektivu dlouhodobého fungování, jak na českém trhu, tak v dané lokalitě. Nájemce CS Cargo obdržel pro rok 2018 AAA scoring od společnosti Bisnode, což představuje minimální (0,04%) riziko úpadku společnosti v následujících 12 měsících. Vážený průměr délky trvání nájemních smluv je roven 8 letům. Průměrné nájemné je na tržní úrovni a je z dlouhodobého hlediska udržitelné.

## Technický stav nemovitosti

Při technickém auditu nebyly odhaleny žádné zásadní závady, které by bezprostředně ohrožovaly provoz budovy, významně snižovaly jejich standard a kvalitu nebo představovaly porušení podmínek nájemních smluv a umožňovaly jejich ukončení/vypovězení ze strany nájemce. Finančně nejvýznamnější nálezy se týkaly záchytných systémů na střeších (řešeno slevou z kupní ceny), poškození zpevněných ploch a podlah (řešeno opravou provedenou nájemcem a slevou z kupní ceny), poškození střechy u nemovitosti v Kornici (řešeno opravou a slevou z kupní ceny). U všech zjištěných závad a nedostatků byl technickým auditorem navržen možný způsob jejich řešení či odstranění, tam kde to bylo vhodné. V podstatě veškeré nálezy z technického DD byly vyřešeny ještě v průběhu transakce a to buď opravou nebo závazkem nájemce k odstranění nebo slevou z kupní ceny, kdy oprava bude již realizována kupujícím. TDD potvrdil, že technický stav budovy je uspokojivý a odpovídá její stáří a způsobu užívání.

## Trofejní kancelářská nemovitost U Zvonařky 291/3, Praha 2 – Vinohrady



Hodnota nemovitosti byla výborem odborníků stanovena k 30. 12. 2019 na **91 386 108 Kč**.

## Lokalita

Předmětná budova je umístěna v tradiční residenční lokalitě Praha - Vinohrady. Jedná se o jednu z nejžádanějších částí města jak pro rezidenční využití, tak pro exkluzivní kanceláře či reprezentativní sídlo společnosti. Centrum města je charakteristické jak skvělou dopravní obsluhou, tak nepřebornou škálou nabídky služeb a funkční infrastruktury, poskytující veškerou občanskou vybavenost. Budova se nachází v exkluzivní lokalitě Vinohrad přibližně 10 minut chůze od náměstí Míru a nám. I.P. Pavlova a tedy i od linek metra A a C. Zároveň je nemovitost výborně dostupná linkami tramvaje ze zastávek Pod Karlovem (1,6,11,25) a Zvonařka (23). Mikro lokalita je vyhlášená svou širokou nabídkou kaváren a restaurací a blízké parky poskytují místo pro každodenní oddech, běh a další aktivity.

## O budově

Budova se skládá z původní vily kompletně rekonstruované v roce 2012 v rozsahu 1. PP, 1.NP a 2.NP. V roce 2013 byla dokončena JZ přístavba, která je pouze přízemní s plochou střechou, na které je realizována pochozí terasa přístupná z 2.NP původního objektu. Původní vila byla v roce 2013 rovněž rozšířena nástavbou 3.NP.

Přístavba je zděná s ŽB stropem a je izolována zateplovacím systémem tl. 100 mm. Tato část je založena plošně na základových betonových pasech na úroveň nezámrazné hloubky. Stavba je komunikačně napojena na stávající místní komunikaci U Zvonařky, která navazuje na ulici Šafaříkova.

## Technický stav nemovitosti

Velmi dobrý technický stav nemovitosti. Výstupy z technické prověrky nevybočují z tržních standardů pro obdobné historické nemovitosti v centru Prahy.

## Technické parametry

Objekt je odkanalizován částečně stávající kanalizační přípojkou do veřejného řadu v ulici U Zvonařky. Rovněž tak přípojka vody je stávající a umístěna v ulici U Zvonařky. Objekt je větrán a chlazen VZT jednotkou a klima jednotkami. Vytápění budovy zajišťují 2 plynové kotle typ BAXI. Pro napojení objektu na plyn byla vybudována nová plynová přípojka, která je napojena do plynového STL potrubí v ul. U Zvonařky. HUP je umístěn v pilíři oplocení.

Elektroměrná rozvodnice RE je umístěna také v pilíři oplocení společně s přípojkovou skříní. Hlavní rozvaděč se nachází v 1.PP. Slaboproudé rozvody jsou provedeny v následujícím rozsahu: telefonní rozvody, televizní rozvody, přístupový systém, kamerový systém a datová síť.

- V 1. PP se nachází příruční sklad, chodba, kotelna a strojovna VZT, serverovna a archiv, v části JZ přístavby pak schodiště, 3x kancelář, sklad s technickou místností, sklad se samostatným vstupem a WC s předsíní.
- V 1.NP je umístěna vstupní hala, recepce, 2x chodba, denní místnost, kuchyňka, WC s předsíní, jednací místnost, schodiště, místnost IT, předsíň a 2x WC ženy, 2x šatna, místnost ostrahy a řidičů, WC ostrahy, úklidová místnost, v JZ přístavbě pak kancelář se schodištěm, kancelář, WC muži s předsíní a pisoáry.
- Nad 1.NP v JZ přístavbě je umístěna galerie s dvěma kancelářemi.
- 2.NP obsahuje schodiště s halou, jednací místnost, 3x kancelář, kuchyňku, WC s předsíní a terasu.
- 3.NP nabízí 5 kanceláří, kuchyňku, WC s předsíní a schodiště.

Vně objektu se nachází 9 parkovacích stání spojených s vraty vedoucími do ul. U Zvonařky zpevněnou pojezdovou plochou. U severní fasády je umístěno venkovní schodiště.

## NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST NRE Avenir s.r.o.



Hodnota nemovitosti byla výborem odborníků stanovena k 30. 12. 2019 na **445 896 585Kč (17 548 075 €)**.

## Lokalita

Administrativní komplex Avenir se nachází na ulici Radlická v Praze 5 — Jinonicích, v administrativní a obchodní zóně kolem stanice metra Nové Butovice, která se v posledních letech neustále rozvíjí, a to zejména díky velmi dobré dopravní dostupnosti. Lokalita je vzdálena cca 8 km západně od centra města (doba jízdy do centra cca 20 minut).

Ulice Radlická je frekventovaná komunikace, která spojuje tři hlavní komerční zóny v Praze 5, a to obchodní a administrativní zónu v oblasti Anděla a Smíchova, obchodní a administrativní zónu kolem metra Nové Butovice a menší administrativní centrum u stanice metra Stodůlky, které se nachází dále na severozápadě.

Zástavba v okolí centra Avenir Business Park je převážně komerční povahy. Prakticky v těsném sousedství směrem na západ se nachází velké nákupní centrum Galerie Butovice, které nedávno prošlo remodelingem a bylo rozšířeno o obchod s nábytkem Kika. Jižním směrem se nachází vzdělávací komplex ve vlastnictví města, který zahrnuje Hotelovou školu s objektem hotelu, Institut informatiky a gymnázium a obchodní akademii pro zrakově postižené. Východním směrem se nacházejí volné pozemky, které jsou předurčeny k výstavbě jak stávajícím územním plánem, tak i návrhem nového Metropolitního plánu (území určené pro smíšenou a obytnou zástavbu).

Ve vzdálenosti zhruba 500 m směrem na severozápad (kolem stanice metra Nové Butovice) se nachází několik konkurenčních administrativních projektů, které nabízejí moderní plochy třídy A: Galerie Butovice (8 200 m<sup>2</sup>), Cora' Office Park (dříve Office Park Nové Butovice, čtyři budovy celkem 33 000 m<sup>2</sup>), Explora Business Center Jupiter (21 000 m<sup>2</sup>), Metronom Business Center (plocha kanceláří 30 600 m<sup>2</sup>, obchodní plochy 2 810 m<sup>2</sup>) a v listopadu 2017 dokončené Aspira Business Centre (více jak 15 300 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch). Směrem dále na severozápad při ulici Pekařská je situován komplex menších administrativních budov Technopark Nové Butovice.

Z deseti pražských obvodů je velká Praha 5 druhým nejlidnatějším obvodem, a to zejména díky stále pokračující rezidenční výstavbě v několika rozvojových lokalitách. Tento trend bude pokračovat, protože na území několika správních obvodů, které spadají pod velkou Prahu 5, stále probíhá intenzivní rezidenční výstavba.

Kromě rezidenční výstavby dochází na území velké Prahy 5 (a zejména v okolí stanic metra Nové Butovice a Jinonice) k rychlému rozvoji komerční výstavby. Atraktivita lokality jako kancelářského hubu ještě vzroste v blízkém budoucnu v souvislosti výstavbou plánované Radlické radiály, která propojí dálnici D5 s městským okruhem a ještě významně urychlí spojení s centrem města. V sousedství plánovaného tahu se nacházejí volné rozvojové plochy, na kterých vznikne v budoucnu další obchodní, administrativní a rezidenční výstavba.

## O budově

Budova má jedno podzemní a 6 nadzemních podlaží, přičemž poslední 6.NP je výrazně ustupující a jsou v něm umístěny pouze technologie. Zastavěná plocha 1.NP budovy E má tvar různostranného rovnoběžníku, od 2. NP výše mají podlaží tvar rovnoramenného lichoběžníku. Výrazným architektonickým prvkem budovy je konzola rozšiřující plochy od 3.NP výše, která je nesena řadou nakloněných betonových sloupů.

Zastavěná plocha suterénu (3 116 m<sup>2</sup>) je významně větší, než je zastavěná plocha přízemí (1 643 m<sup>2</sup>), podzemní podlaží zasahuje i pod plochu dvora na pozemku č. parc. 1236/70. Zastavěná plocha typického podlaží (3.NP - 5.NP) je 1 502 m<sup>2</sup>. Poslední 6.NP (technické podlaží) má zastavěnou plochou 299 m<sup>2</sup>.

Podzemní podlaží je převážně využíváno jako podzemní garáže (92 stání, z toho 5 stání je pro invalidy), dále jsou zde prostory skladů, technické prostory zázemí budovy, prostor pro odpadové hospodářství, prostor transformovny a elektrického rozvaděče a dále hygienické zázemí pro obchodní jednotku v přízemí (původně gastroprovoz). Vjezd a výjezd z garáže je orientován do obslužné komunikace, která lemují projekt Avenir a je dále přímo napojena na Radlickou ulici. Vjezd do garáže je zajištěn závorou s napojením na přístupový karetní systém.

Hlavní vstup do budovy s recepcí a vstupním lobby je ze strany vnitrobloku. V prostoru recepce jsou turnikety s kontrolou přístupu, za kterými je přístup ke třem osobním výtahům. Obchodní plochy v přízemí mají navíc možnost samostatného vstupu z parteru objektu nebo z vnitrobloku.

Úprava interiérů budovy odpovídá běžnému standardu obvyklému u všech

moderních kancelářských budov. Interiéry společných prostor byly provedeny podle projektu v souladu s požadavky developera, úprava interiérů pronajímatelných ploch byla provedena na základě požadavků jednotlivých nájemců.

Prostor recepce a vstupní lobby byl nedávno kompletně modernizován včetně podhledu se zapuštěným osvětlením. Kancelářské prostory jsou vybaveny zdvojenými podlahami s podlahovými boxy. Podhledy jsou převážně provedeny jako kazetové se zapuštěnými osvětlovacími tělesy. Povrchová úprava stěn je provedena různými způsoby podle přání nájemců. Příčky jsou na přání nájemců provedeny jako sádrokartonové nebo prosklené.

## Nájemci a nájemné

Nemovitost je pronajata zavedeným společností jako například Porsche, IBA CZ a KJ TRADE. Celková obsazenost budovy je 87%

## NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST Circle Logistics s.r.o.

Hodnota nemovitosti byla výborem odborníků stanovena k 30. 12. 2019 na **104 962 200 Kč**.

V červnu 2019 nabyl fond podíl ve výši 67 % na nemovitostní společnost Circle Logistics s.r.o. se sídlem Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2. Společnost plánuje developerský projekt v pražských Běchovicích, kde již vlastní pozemek.

## Lokalita a popis pozemku

Parcela č. 1205/2 se nachází při ulici Českobrodská v těsné blízkosti mimoúrovňové křižovatky Štěrboholská spojka - Pražský okruh – ul. Českobrodská - v městské části Praha - Běchovice. Parcela má ve své menší části přímou hranici s ulicí Českobrodská. Pozemek je nepravidelného tvaru s orientačním rozměrem cca 200 m x 200m. V současnosti je užíván jako orná půda.

Z parcely jemožný přímý výjezd na ulici Českobrodská (má s ní společnou hranici v části pozemku). Z levé – západní strany s pozemkem sousedí čerpací stanice pohonných hmot. Přes ulici Českobrodská se nachází přímo proti pozemku několik objektů prodejen osobních automobilů spolu se servisem a parkovišti.

## Kancelářská budova na adrese Karle Engliš 4, Praha 5



Hodnota nemovitosti byla výborem odborníků stanovena k 30. 12. 2019 na **453 827 300 Kč (17 860 185 €)**.

### Lokalita

Administrativní budova Karla Engliš 4 se nachází v městské části Prahy 5, která je jednou z nejdynamičtěji rozvíjejících se lokalit Prahy. Strategické umístění v centra poskytuje dobré spojení s pražským mezinárodním letištěm a přístup k dálniční síti, která spojuje Prahu s Brnem, Norimberkem, Vídní a dalšími městy. Nedaleké zastávky metra, tramvaje a autobusů zaručují také jednoduchou dostupnost objektu pomocí městské hromadné dopravy.

### O budově

Administrativní budova Karla Engliš 4 byla postavena v roce 2006 jako 2. etapa výstavby projektu "AC Anděl City" v Praze na Smíchově. Budova obsahuje 2 podzemní, 7 nadzemních podlaží a technickou střešní nadstavbu. V suterénech objektu je umístěno 31 parkovacích stání, skladovací prostory a technické místnosti,

v přízemí se nachází recepce, velín a nájemní prostory. Ostatní nadzemní podlaží jsou využívána jako kancelářské plochy. Ve střešní nadstavbě jsou umístěné strojovny VZT. Plynová kotelna a strojovna chlazení se nachází v 1.PP. Nadzemní patra budovy poskytující každé ca. 670 m<sup>2</sup> čisté pronajímatelné plochy. Každé patro může být využito pro jednoho nebo dva nájemce. Nosná konstrukce budovy (sloupy) umožňuje různé variantní řešení dle požadavků nájemců.

### Technický stav nemovitosti

Při technickém auditu nebyly odhaleny žádné zásadní závady, které by bezprostředně ohrožovaly provoz budovy, významně snižovaly jejich standard a kvalitu nebo představovaly porušení podmínek nájemních smluv a umožňovaly jejich ukončení /vypovězení ze strany nájemců. U všech zjištěných závad a nedostatků byl technickým auditorem navržen možný způsob jejich řešení či odstranění, tam kde to bylo vhodné. TDD potvrdil, že technický stav budovy je uspokojivý a odpovídá její stáří a způsobu užívání. Rovněž bylo potvrzeno, že dispozice kancelářských ploch je flexibilní a umožňuje užívání prostor několika nájemci v různém uspořádání.

### Nájemci a nájemné

V současnosti má budova 9 nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami a je ze 100% pronajatá. Mezi nájemce patří značky jako CHEP CZ, UBX Praha, Akamai, Kline CZ a další.

## Developerský projekt MOLO Lipno Residence



Hodnota nemovitosti byla výborem odborníků stanovena k 30. 12. 2019 na **234 004 557 Kč**.

### Lokalita

Developerský projekt MOLO Lipno resort je budován na břehu vodní nádrže Lipno, největšího jezera České republiky. Jde o tradičně nejvyhledávanější rekreační oblast v létě i v zimě. Lipensko, uprostřed Jižních Čech, v těsné blízkosti Chráněné krajinné oblasti Šumava, obecně láká zejména přírodními krásami a rozmanitými možnostmi nejen pro milovníky vodních sportů, ale také například pro turistiku, golf, cyklistiku či sportovní rybolov. V rámci rozvoje oblasti nedávno přibyla Stezka v korunách stromů a zábavní park Království lesa. Pro milovníky zimy je tu možnost lyžování, běžkování, snowboardingu i jezerního bruslení.

Samotný projekt se nachází v obci Lipno nad Vltavou a společně s dalším developmentem se má stát novým společenským středem obce.

### O budově

Stavba apartmánových domů má polyfunkční charakter. Hlavní funkcí je ubytování s kapacitou 79 bytových jednotek (1kk - 7kk) a podzemním parkingem s celkovou kapacitou 136 stání. V objektu je dále navrženo 5 komerčních jednotek pro obchod a služby o celkové ploše cca 732 m<sup>2</sup>, umístěných v 1.np, přístupné z promenády. Provoz je dále doplněn nezbytným zázemím, technickými provozy atd. Vlastní stavba je součástí dopravní infrastruktury. Jedná se o komunikace, které slouží k dopravní obsluze navrhovaných objektů. Dopravně je komunikace napojena na severu na stávající veřejně přístupné parkoviště objektu aquaparku a na jihu na soukromou účelovou komunikaci.

MOLO Lipno Residence je součástí velkého developerského projektu MOLO Lipno Resort, který zahrnuje i výstavbu pětihvězdičkového hotelu a sto padesát metrů dlouhého mola (největšího vnitrozemského mola v Evropě) s vyhříváním plovoucím bazénem a restaurací přímo nad vodní hladinou. Projekt byl zakoupen s již pevně stanoveným rozpočtem včetně všech nezbytných povolení a předprodejů.

### Stav developmentu

Ke konci roku 2019 byla dokončena hrubá stavba prvních nadzemních podlaží a díky mírné zimě a možnosti pokračovat ve výstavbě je projekt v pokročilejší fázi, než bylo plánováno.

## Obchodní centrum Galerie Butovice



Hodnota nemovitosti byla výborem odborníků stanovena k 30. 12. 2019 na **2 163 024 445 Kč (85 124 929 €)**.

### Lokalita

Nemovitost se nachází na ulici Radlická v Praze 5 - Nových Butovicích, v administrativní a obchodní zóně kolem stanice metra Nove Butovice, která se v posledních letech neustále rozvíjí, a to zejména díky velmi dobré dopravní obslužnosti a dostupnosti. Lokalita je vzdálena zhruba 8 km západně od centra města. Ulice Radlická je frekventovaná komunikace, která spojuje tři hlavní komerční zóny v Praze 5, a to obchodní a administrativní zónu v oblasti Anděla a Smíchova, obchodní a administrativní zónu kolem metra Nove Butovice a menší administrativní centrum u stanice metra Stodůlky, které se nachází dále na severozápadě. Kromě pokračující rezidenční výstavby dochází na území velké Prahy 5 (a zejména v okolí stanic metra Nove Butovice a Jinonice) k rychlému rozvoji komerční výstavby. Atraktivita lokality

jako kancelářského hubu ještě vzroste v blízkém budoucnu v souvislosti s výstavbou plánované Radlické radiály, která propojí dálnici D5 s městským okruhem a dojde tak k významnému zlepšení dopravní průchodnosti cele oblasti, a to jak směrem do centra, tak i opačným směrem.

### O budově

Vlastní obchodní centrum bylo ve svých kapacitách vybudováno během dvou období. Základní rozsah stavby pochází z roku 2005, kdy byla postavena převážná struktura obchodního centra. V roce 2018 byla po kolaudaci dána do užívání přistavěná obchodní budova na nábytek (obchodní dům KIKA (nájemce)). Obě etapy výstavby jsou provozně i konstrukčně a dispozičně propojené, ale z pohledu obchodovatelnosti je lze rozdělit a obchodovat samostatně.

V současnosti obchodní centrum obsahuje celkem 115 obchodních jednotek na 50 274 m<sup>2</sup> užitné plochy.

### Technický stav nemovitosti

Při technickém auditu nebyly odhaleny žádné zásadní závady, které by bezprostředně ohrožovaly provoz budovy, významně snižovaly jejich standard a kvalitu nebo představovali porušení podmínek nájemních smluv a umožňovaly jejich ukončení/vypovězení ze strany nájemců. U všech zjištěných závad a nedostatků byl technickým auditorem navržen možný způsob jejich řešení či odstranění, tam kde to bylo vhodné. TDD potvrdil, že technický stav budovy je uspokojivý a odpovídá její stáří a způsobu užívání.

### Nájemci a nájemné

Celkem je v centru kolem 90 stálých nájemců, dále jsou krátkodobě pronajímány stánky. Mezi největší nájemce patří Albert hypermarket, Kika, Saunia, Intersport, Jysk a další. Aktuální obsazenost je 98,3%.



## Soupis nemovitostí ve fondu

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájmného v milionech CZK
1.	100%	Pekařská Office Park, Pekařská 628/14, Praha 5, 155 00	Pekařská Office s.r.o. U Zvonařky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00, 100%	kanceláře	kanceláře	VIII.16	4132	95	vlastnický titul	397	8%	163	41%	6%	21
2.	100%	Pekařská Office Park, Pekařská 641/16 Praha 5, 155 00		kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VIII.16	3200	68	vlastnický titul					63%	
3.	100%	Masarykovo náměstí 7 a 104, Benešov u Prahy	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00, 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1200	0	vlastnický titul	338	6%	0	0%	42%	1,7
4.	100%	Kpt. Jaroše 2012, Boskovice		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	657	0	vlastnický titul					0%	1
5.	100%	Čáslavská 313, Chrudim		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	472	1	vlastnický titul					11%	0,8
6.	100%	Tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek-Místek		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1931	5	vlastnický titul					43%	2,5
7.	100%	Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1160	0	vlastnický titul					0%	3,7
8.	100%	náměstí T. G. Masaryka 111/6, Moravská Třebová		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	883	0	vlastnický titul					35%	0,8
9.	100%	Frýdlantská 1351/15, Liberec		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1472	0	vlastnický titul					2%	2,4

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
10.	100%	náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., U Zvonařky 291/3,	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	835	0	vlastnický titul	338	6%	0	0%	28%	1,1
11.	100%	5.května 714/1, Sokolov	Vinohrady, Praha 2, 120 00, 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	820	0	vlastnický titul					38%	1,2
12.	100%	Velké náměstí 55/U Sv. Markéty 56, Strakonice		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	V.19	1815	0	vlastnický titul					56%	1,3
13.	100%	Business Centre Bohemia, Plzeň, Anglické náměstí 2434/1, Česká republika	Investika beta, s.r.o U Zvonařky 291/3, Vinohrady Praha 2, 120 00, 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	V.18	8309	103	vlastnický titul	574	11%	276	48%	10%	35,4
14.	100%	Industriální portfolio CS Cargo - Jičín, Liberec, Litomyšl (Kornice)	Investika alfa, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady Praha 2 120 00, 100%	Smíšený – skladové prostory a kanceláře	kanceláře, skladové prostory	V.18	22644	147	vlastnický titul	508	10%	190	38%	0%	33
15.	100%	Trofejní kancelářská budova – U Zvonařky 3	Investika gama, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha 120 00, 100%	kanceláře	kanceláře	X.18	764	9	vlastnický titul	91	2%	0	0	0%	4,3
16.	100%	Administrativní budova Avenir E, Radlická 751/113e, Praha 5	NRE Avenir s.r.o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady Praha 2 120 00, 100%	Kanceláře	kanceláře	III.19	6678	102	vlastnický titul	446	8%	229	65%	13%	25,7
17.	67%	Developerský projekt v pražských Běchovicích	Circle Logistics, s.r.o., Londýnská 254/7, Vinohrady 120 00 Praha 2, 67%	Pozemek	Development	VI.19	Cca. 50.000	0	Vlastnický titul	70	1%	0	0%	-	-

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
18.	100%	Administrativní budova Karla Engliše 4	INVESTIKA KE4, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00, 100%	Smíšený – zejména kanceláře a retail	kanceláře, obchodní prostor	VII.19	4447	31	Vlastnický titul	454	9%	272	60%	0%	24,5
19.	100%	Developerský projekt MOLO Lipno Residence	MOLO Lipno Residence, s.r.o., Na Konvářce 1864/13, Smíchov, 150 00 Praha 5, 100%	Pozemek	Development	IX.19	5313	0	Vlastnický titul	234	4%	0	0%	-	-
20.	100%	Obchodní centrum Galerie Butovice	Galerie Butovice, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00, 100%	Obchodní centrum	Obchodní prostory	X.19	50066	1400	Vlastnický titul	2.163	41%	1.245	58%	2%	133,3

# Náležitosti výroční zprávy

## A. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování

### 1. Údaje o investiční společnosti, která fond obhospodařuje, a o její činnosti ve vztahu k majetku fondu v rozhodném období:

Po celou dobu existence byl fond obhospodařován pouze obchodní společností INVESTIKA, investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 5, Švédská 635/8, PSČ 150 00, IČO: 041 58 911, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20668, která zároveň po celou dobu existence fondu provádí jeho administraci (dále jako „investiční společnost“ nebo „obhospodařovatel fondu“). Korespondenční adresa investiční společnosti je Praha 2, U Zvonařky 291/3, PSČ: 120 00 (od 1. 1. 2020 je tato adresa i adresou sídla investiční společnosti).

V roce 2019 došlo k následujícím akvizicím nemovitostních společností: NRE Avenir, s.r.o. SV Real Asset, s.r.o. později sfúzovaná s Bohemia Real Estate, s.r.o., Circle Logistic, s.r.o., Anděl property, s.r.o. později sfúzovaná s INVESTIKA KE4, s.r.o., MOLO Lipno residence, s.r.o., Galerie Butovice, s.r.o.

### 2. Údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem, které byly v oběhu ke konci účetního období:

Celkový počet vydaných PL k 31. 12. 2019 (kusy)	4 377 973 381
Celkový počet odkoupených PL k 31. 12. 2019 (kusy)	187 409 648
Aktuální stav vydaných PL k 31. 12. 2019 (kusy)	4 190 563 733

### 3. Údaje o celkovém počtu vydaných a odkoupených podílových listů za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Vydané a odkoupené podílové listy	Počet
Počet podílových listů vydaných fondem (kusy)	2 136 593 391
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	2 535 919 907,97 Kč
Počet podílových listů odkoupených fondem (kusy)	150 331 849
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	178 981 995,92 Kč

### 4. Údaje o fondovém kapitálu a fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2019:

Datum	Fondový kapitál fondu (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (v Kč)
31. 12. 2016	232 847 249,25	1,0568
31. 12. 2017	977 491 672,87	1,1101
31. 12. 2018	2 570 306 605,70	1,1660
31. 12. 2019	5 137 107 089,52	1,2259

### 5. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto fondu

Struktura majetku k datu	31. 12. 2019
<b>Aktiva celkem</b>	<b>5 429 075 962,80 CZK</b>
Z toho:	
Účast v nemovitostních společnostech	42,87%
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	13,56%
Vklady v bankách	41,52%
Investiční nástroje	2,05%

V roce 2019 došlo k následujícím akvizicím nemovitostních společností: NRE Avenir, s.r.o. SV Real Asset, s.r.o. později sfúzovaná s Bohemia Real Estate, s.r.o., Circle Logistic, s.r.o., Anděl property, s.r.o. později sfúzovaná s INVESTIKA KE4, s.r.o., MOLO Lipno residence, s.r.o., Galerie Butovice, s.r.o.

V roce 2019 fond taktéž nabyl investiční nástroje (cenné papíry fondu kvalifikovaných investorů ve formě otevřeného podílového fondu).

## 6. Údaje o vývoji vlastního (fondového) kapitálu a aktiv fondu

Období roku 2019	Fondový kapitál	Aktiva fondu
leden 2019	2 785 870 196,49 Kč	3 010 887 959,61 Kč
únor 2019	2 959 789 704,97 Kč	3 193 351 233,62 Kč
březen 2019	3 148 230 062,68 Kč	3 456 071 545,57 Kč
duben 2019	3 403 196 798,91 Kč	3 718 744 099,55 Kč
květen 2019	3 655 832 272,74 Kč	3 914 063 835,34 Kč
červen 2019	3 858 640 017,80 Kč	4 126 998 301,07 Kč
červenec 2019	4 061 978 573,96 Kč	4 294 099 149,78 Kč
srpen 2019	4 238 010 972,29 Kč	4 445 552 727,34 Kč
září 2019	4 528 793 036,53 Kč	4 756 280 922,01 Kč
říjen 2019	4 672 558 709,93 Kč	4 958 619 815,87 Kč
listopad 2019	4 873 890 485,81 Kč	5 209 643 759,84 Kč
prosinec 2019	5 137 107 089,52 Kč	5 429 075 962,80 Kč

## 7. Údaje o výsledném objemu závazků vztahující se k technikám, které obhospodařovatel používá k obhospodařování fondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty:

Fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění fixních úrokových sazeb u sjednaných úvěrů.

## 8. Údaje o portfolio manažerech fondu v rozhodném období:

### Petr Čížek

předseda představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

dobu výkonu funkce: od vzniku Fondu

#### **zkušenosti a znalosti:**

Po studiu na Národohospodářské fakultě na Vysoké škole ekonomické v Praze působil Petr do roku 2007 v pražské pobočce nadnárodní banky HSBC Bank

plc. Během svého působení v HSBC se Petr podílel na mnoha transakcích mezinárodních i českých společností, včetně vedoucí role při poskytnutí syndikované garance konsorcia čtrnácti mezinárodních bank v roce 2003 ve prospěch České správy letišť s.p. (na zajištění financování výstavby Terminálu II) ve výši devíti miliard korun. Po odchodu z bankovního sektoru Petr založil investiční butik BOHEMIA REAL ESTATE INVESTMENTS, který se věnuje vyhledávání investičních příležitostí v České republice a střední Evropě. V roce 2008 s touto společností realizoval odkup více než tří set nemovitostí v rámci nákupu portfolia nemovitostí od společnosti Telefónica O2. Od téhož roku se Petr plně věnoval rozvoji společnosti IMMOTEL a.s., která vlastní a aktivně obhospodařuje portfolio regionálních nemovitostí v celé České republice. Ve své funkci předsedy představenstva Společnosti má Petr na starosti strategické plánování, obhospodařování majetku a řízení akviziční činnosti.

### **Václav Kovář,**

portfolio manažer INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

dobu výkonu funkce: od listopadu 2017

#### **zkušenosti a znalosti:**

V obchodní společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r.o. Václav v roce 2007 začal pracovat v oddělení prodeje a následným kariérním růstem dosáhl v roce 2015 pozice associate director. V poslední fázi svého působení v uvedené obchodní společnosti, tj. od 2015 do 2017 měl možnost vybudovat nové oddělení Distressed Assets, jež se úzce specializovalo na realizaci zástav pro finanční instituce. V činnosti pro uvedenou obchodní společnost se postupně vypracoval na vedoucího týmu odborných pracovníků, a v rámci této pozice koordinoval vypracování dokumentace potřebné k prodeji nemovitostních aktiv, komerční due diligence a odhadu prodejní hodnoty nemovitostních aktiv. Po několikaleté přípravě Václav v roce 2015 splnil praktické i teoretické kvalifikační podmínky a byl přijat za člena v nadnárodní profesní organizaci the Royal Institution of Chartered Surveyors (Královská instituce certifikovaných odhadců) založené v Londýně v roce 1868, jejímž cílem je budování a dodržování co nejvyšších profesních a etických standardů v realitním odvětví.

## 9. Údaje o depozitáři fondu v rozhodném období:

Po celou dobu existence fondu je jeho depozitářem Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171. Depozitář nepověřil v rozhodném období úschovou nebo opatrováním majetku fondu jinou osobu.

## 10. Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku zajišťuje pro investiční fond depozitář fondu Česká spořitelna, a.s.

## 11. Údaje o osobách oprávněných poskytovat investiční služby, které vykonávaly činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu v rozhodném období:

V rozhodném období nevykonával žádný subjekt činnost hlavního podpůrce pro fond, resp. žádný obchod ve vztahu k majetku fondu nebyl uskutečněn prostřednictvím hlavního podpůrce.

## 12. Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období:

V majetku fondu je 100% podíl na obchodní společnosti Pekařská Office, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	169 484 968,07 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	275 104 616,16 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	397 416 720,00 Kč

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti BOHEMIA REAL ESTATE, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	260 619 733,53 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	100 495 482,15 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	337 724 868,00 Kč

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti INVESTIKA alfa, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	196 829 779,68 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	468 990 575,79 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	507 530 490,00 Kč

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti INVESTIKA beta, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	288 497 245,63 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	454 801 823,42 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	574 233 230,00 Kč

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti INVESTIKA gama, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	51 522 883,76 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	84 031 520,28 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	91 386 108,00 Kč

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti NRE Avenir, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	70 591 446,88 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	437 650 745,02 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	445 896 586,00 Kč

V majetku fondu je dále 67% podíl na obchodní společnosti Circle Logistic, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	59 408 983,30 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	87 439 180,00 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	104 962 200,00 Kč

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti INVESTIKA KE4, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	51 562 390,89 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	504 120 684,00 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	453 827 301,00 Kč

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti MOLO Lipno residence, s.r.o.

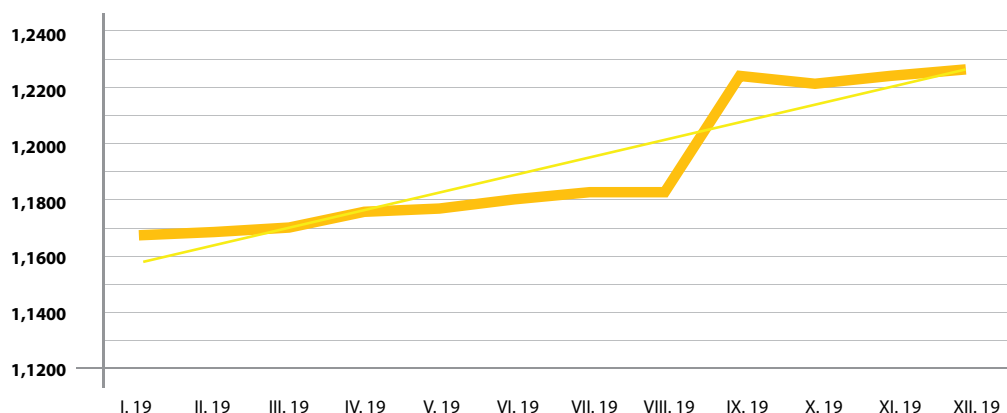
Ocenění majetkové účasti:	235 159 278,74 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	31 769 005,00 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	234 004 557,00 Kč

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti Galerie Butovice, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	943 756 026,08 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	1 206 456 222,19 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	2 163 024 446,00 Kč

V majetku fondu je dále finanční majetek v souhrnné hodnotě přesahující 1% hodnoty majetku Fondu, a to zejména pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtů v české nebo cizí měně za osobami uvedenými v § 72 odst. 2 ZISIF, investiční nástroje (cenné papíry fondu kvalifikovaných investorů) a další přípustné pohledávky (např. z úvěrů či zápůjček).

### 13. Údaje o vývoji hodnoty podílového listu v rozhodném období v názorné grafické podobě:



### 14. Údaj o soudních nebo rozhodčích sporech, které se týkají majetku nebo nároku podílníků fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období:

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory.

### 15. Údaj o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list:

Fond nevyplácí podíly na zisku, veškeré výnosy jsou reinvestovány.

### 16. Údaj o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních:

- Úplata za činnost obhospodařovatele činila v rozhodném období částku 66 246 306,92 Kč
- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 1 976 629,47 Kč
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 1 379 400 Kč
- Úplata za činnost hlavního podpůrce v rozhodném období činila částku ve výši 0,- Kč, neboť tato činnost nebyla pro fond vykonávána.

- Úplata za činnost interního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 194 395,62 Kč.
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 54 450,01 Kč
- Náklady na účetní služby činily v rozhodném období částku ve výši 348 350 Kč
- Náklady na právní služby činily v rozhodném období částku ve výši 220 404 Kč

**17. Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto fondu:**

K eliminaci rizik při obhospodařování majetku používá fond pouze instrumenty a techniky popsané ve statutu fondu. Finanční deriváty může fond sjednat jen za účelem zajištění rizik a efektivního obhospodařování majetku.

**18. Roční odchylka sledování mezi výkonností fondu a výkonností sledovaného indexu, vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období**

Fond nesleduje žádný určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark).

**19. Údaje o nabytí nemovitosti do jmění fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění.**

K nabytí nemovitosti do jmění fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků ani prodeji nemovitosti z majetku fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků nedošlo.

## B. Náležitosti výroční zprávy speciálního fondu

### 20. Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu fondu v roce 2019:

V roce 2019 došlo k následujícím změnám statutu fondu:

- K 25. 1. 2019 byl statut aktualizován, přičemž došlo k aktualizaci informací o historické výkonnosti fondu, o nákladovosti Fondu, k úpravě statutu v oblasti limitů stanovených v nařízení vlády č. 243/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k úpravě lhůt pro výpočet aktuální hodnoty podílových listů fondu, jakož i k úpravě v oblasti informací týkajících se vedoucích osob.

### 21. Údaje o odměnách pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele za rok 2019:

Odměny pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele se vztahují ke všem činnostem obhospodařovatele vykonávaným ve vztahu ke všem obhospodařovaným fondům.

- Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 12 001 210 Kč
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 0 Kč.
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2020 činil: 13 (z toho 3 vedoucí osoby).
- Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny.
- Celková odměna vyplacená pracovníkům a vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu, činila: 5 640 000 Kč

## C. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu

### 22. Údaje o nemovitosti uvedené v § 267 odst. 2 písm. a) a c) až g) zisif u každé nemovitosti v majetku fondu

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. Fond vlastní podíly na nemovitostních společnostech.



### **23. Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na fond**

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 22. výše.

### **24. Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje**

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 22. výše.

### **25. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků podle § 266 zisif**

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 22. výše.

### **26. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost podle § 266 zisif**

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 22. výše.

### **27. Způsob ocenění nemovitosti**

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 22. výše.

### **28. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena, byla-li nemovitost oceněna způsobem porovnávacím**

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 22. výše.

### **29. Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast**

Fond má účast v obchodní společnosti **Pekařská Office, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 27387852, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 115706, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 32 003 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Pekařská Office, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 27413560, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 111835, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10 000 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA alfa, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 07020368, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 293195, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 300 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA alfa, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA beta, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 05557003, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 302010, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 5 000 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA beta, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA gama, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 07344112, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 299521, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 200 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA gama, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **NRE Avenir, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 04485751, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 248433, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 210 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu NRE Avenir, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Circle Logistics, s.r.o.**, se sídlem Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 08082341, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 312706, a to podíl o velikosti 67 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 6 700,- Kč, a který představuje 67 % základního kapitálu Circle Logistics, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA KE4, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 08081875, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 312687, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 210 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA KE4, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **MOLO Lipno Residence, s.r.o.**, se sídlem Na Konvářce 1864/13, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 07421371, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 300762, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 20 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu MOLO Lipno Residence, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Galerie Butovice, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 27199428, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 103877, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 200 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Galerie Butovice, s.r.o.

### 30. Počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti Pekařská Office, s.r.o., v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Praha	755541 Stodůlky	1769		2769/4	1/1
Praha	728730 Jinonice	1017		1342/17	1/1
Praha	728730 Jinonice	1017	628	1342/34	1/1
Praha	728730 Jinonice	1017	641	1342/37	1/1
Praha	728730 Jinonice	1002		1342/19	2/6
Praha	728730 Jinonice	1002		1342/26	2/6
Praha	728730 Jinonice	1002		1342/31	2/6
Praha	728730 Jinonice	1002		1342/33	2/6
Praha	755541 Stodůlky	1811		2750	2/6

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Benešov	529303 Benešov	2791	7	53	1/1
Benešov	529303 Benešov	2791	1041	54	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	492	1092/1	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/2	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/3	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/4	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/5	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/6	1/1
Liberec	563889 Liberec	11027	1351	446/2	1/1
Liberec	563889 Liberec	11027	Bez č.p.	449/2	1/1
Moravská Třebová	578444 Moravská Třebová	2170	111	145/1	1/1
Sokolov	560286 Sokolov	3385	Bez č.p.	81/4	1/1
Sokolov	560286 Sokolov	3385	714	99	1/1
Boskovice	608327 Boskovice	4028	2012	56/2	1/1
Chrudim	654299 Chrudim	4254	313	967	1/1
Mladá Boleslav	696293 Mladá Boleslav	3625	113	296	1/1
Nymburk	708232 Nymburk	3323		33/1	1/1
Nymburk	708232 Nymburk	3323	15	33/2	1/1
Strakonice	755915 Strakonice	1866	55	154	1/1
Strakonice	755915 Strakonice	1866	56	155	1/1

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti INVESTIKA alfa, s.r.o. v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Jičín	740217 Moravčice	28	1116	67	1/1
Jičín	740217 Moravčice	28	Bez č.p.	68	1/1
Jičín	740217 Moravčice	28		41/31	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087	1116	3800	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087	Bez č.p.	3804	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087		985/22	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087		985/25	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137	54	91	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137	Bez č.p.	101/1	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137	Bez č.p.	101/2	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/3	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/4	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/5	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/6	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		412/44	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		782/81	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925	Bez č.p.	782/102	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		782/109	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		782/110	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925	500	782/111	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925	Bez č.p.	782/112	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		1048/33	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		1062	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		1063/1	1/1

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti INVESTIKA beta, s.r.o. v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Plzeň	721981 Plzeň	7942	2434	421/1	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	7942	2726	421/5	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		414/1	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		414/3	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		414/4	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		414/5	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		414/6	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		414/8	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		414/11	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		414/12	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		418/2	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		421/2	1/1

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti INVESTIKA gama, s.r.o. v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Praha	727164 Vinohrady	10988	291/3	1189; součástí pozemku je stavba	1/1
Praha	727164 Vinohrady	10988		1190/4	1/1

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti NRE Avenir, s.r.o. v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Praha	728730 Jinonice	2332		1236/70	1/1
Praha	728730 Jinonice	2332		1236/71	1/1
Praha	728730 Jinonice	2332		1236/72	1/1
Praha	728730 Jinonice	2332	751	1236/79	1/1

Fond vlastní 67% podíl na obchodní společnosti Circle Logistic, s.r.o. v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Praha	601527 Běchovice	762		1205/2	1/1
Praha	601527 Běchovice	762		1205/81	1/1

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti INVESTIKA KE4, s.r.o. v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Praha	729051 Smíchov	7775	3219	2885/27	1/1

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti MOLO Lipno residence, s.r.o. v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Lipno nad Vltavou	684309 Lipno nad Vltavou	1593		78/3	1/1
Lipno nad Vltavou	684309 Lipno nad Vltavou	1593		78/25	1/1

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti Galerie Butovice, s.r.o. v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Číslo jednotky	Podíl na pozemcích
Praha	728730 Jinonice	3340			520/1	1/1
Praha	728730 Jinonice	2075		1231/55		1/1
Praha	728730 Jinonice	2075		1236/83		1/1
Praha	728730 Jinonice	2075		1242/11		1/1
Praha	728730 Jinonice	3339		1231/1		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1231/2		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1231/4		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1231/5		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1231/6		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1231/19		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1231/20		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1231/21		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1231/22		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1231/23		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339	520	1231/47		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/3		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/11		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/25		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/26		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/27		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/30		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/32		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/33		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/43		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/44		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/57		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1239/4		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1242/2		62204/72777

Praha	728730 Jinonice	3339		1242/12		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1501/3		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1501/4		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1501/6		62204/72777

### 31. Údaje nutné k identifikaci nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, ve které má fond účast, a to v rozsahu údajů uvedených v bodech 22 – 26 výše

Údaje jsou uvedeny v rubrikách NEMOVITOSTI V PORTFOLIU FONDU, a SOUPIS NEMOVITOSTÍ VE FONDU, této Výroční zprávy.

### 32. Základní informace o členech výboru odborníků:

**Emil Kasarda**, dat. nar. 23. května 1983, vznik funkce 13. července 2017, je jediným společníkem a jednatelem realitní kanceláře LUXENT s.r.o. (www.luxent.cz), která se specializuje na prodej developerských projektů, rezidenčních a komerčních nemovitostí a pozemků. Emil Kasarda má dlouholeté zkušenosti s obchody s rezidenčními i výnosovými nemovitostmi a jejich oceňováním. V rámci působení ve společnosti LUXENT s.r.o. realizoval také prodej cca 20 činžovních domů. Před působením v společnosti LUXENT s.r.o. působil několik let jako realitní poradce, mj. i v rámci developerské společnosti OPUS s.r.o., kde se účastnil posuzování developerských projektů a prodeje bytových jednotek v nových developerských projektech.

**Mgr. Jiří Kučera**, dat. nar. 11. července 1970, vznik funkce 21. listopadu 2018, vystudoval Univerzitu Karlovu – právnická fakulta, je ředitelem realitní kanceláře LUXENT s.r.o., která se specializuje na prodej developerských projektů, rezidenčních a komerčních nemovitostí a pozemků. Uvedené zkušenosti v oblasti nemovitostí prohlubuje i v rámci své další činnosti (jako OSVČ a v rámci společnosti Krepcon CZ s.r.o.). V minulosti mimo jiné působil i jako ředitel v developerské společnosti JRD s.r.o., ředitel ve společnosti, ARTA, spol. s r.o. či jako člen statutárních orgánů ve společnostech ze skupiny PPF (projekt OPEN GATE). V minulosti působil i v rámci veřejnoprávních (ředitel sekretariátu GR a člen Kolegia v České televizi) či státních (zástupce ředitele Protokolu v Kanceláři prezidenta republiky) institucí.

**Ing. Marek Babšický**, MBA, dat. nar. 19. března 1977, vznik funkce 21. listopadu 2018, vystudoval VŠE v Praze – fakulta národohospodářská, v současné době poskytuje, vedle svých dalších obchodních aktivit v oblasti těžby nerostů a finančního a manažerského reportingu, soukromým investorům poradenství při akvizicích a prodeji společností a nemovitostí. V minulosti mimo jiné dlouhodobě spolupracoval s PricewaterhouseCoopers ČR s.r.o., kde se věnoval poradenství pro velké klienty v rámci insolvenčních, restrukturalizačních, ocenění a prodeje společností a aktiv. Absolvoval celou řadu studijních a certifikačních programů (MBA, ACCA, financial certificate).

### 33. Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech

V roce 2019 nedošlo k žádným podstatným změnám v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech, na nichž vlastní podíl fond.

### 34. Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice

Není zamýšlen žádný prodej nemovitostí nebo účasti v nemovitostních společnostech, na nichž vlastní podíl fond.

### 35. Údaje o záměru změnit investiční strategii

Změna investiční strategie není v současné době zamýšlena.

### 36. Popis důvodů nedodržení investičních limitů, došli-li k němu v rozhodném účetním období

V rozhodném období došlo k přechodnému nedodržení následujících investičních limitů: pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za jednou z osob uvedených v § 72 odst. 2 zákona nesmějí tvořit více než 20 %

hodnoty majetku fondu.

- součet všech úvěrů poskytnutých z majetku fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných nemovitostí.

Nedodržení uvedeného limitu spočívalo v jeho překročení jen na přechodnou dobu, zejména do dokončení některých finančních operací. Nedodržení investičních limitů byla po jejich zjištění napravena.

## D. Ostatní náležitosti

### 37. Údaje o podstatných skutečnostech, které nastaly po rozhodném dni:

Po rozhodném dni došlo k akvizici 90% obchodního podílu v společnosti Sildat, s.r.o., která vlastní nemovitostní společnost Prime Leader Professionals a.s., jež vlastní nemovitost Technologické centrum Písek na adrese Pražské předměstí 250, Písek.

Obhospodařovatel fondu aktuálně monitoruje situaci ve spojitosti s koronavirem. Současná krizová opatření, včetně karantény, mohou mít vliv zejména na maloobchodní tržby. Z tohoto pohledu je podstatná fondová diverzifikace na úrovni odvětví, typu nemovitostí a nájemců. Fond a jeho nemovitostní společnosti k datu vypracování této výroční zprávy vlastní 23 nemovitostí různých typů, a tak je diverzifikace portfolia zajištěna. Fondem vlastněné nemovitosti by měly mít z dlouhodobého hlediska rostoucí potenciál.

Vážený průměr délky aktuálních nájemních smluv v portfoliu fondu přesahuje 6 let, což je výrazně více než u srovnatelných entit. Dlouhodobé smlouvy jsou sjednávány především s vysoce bonitními nájemci.

Likvidita fondu představuje k datu vypracování této výroční zprávy přibližně 40% podíl na majetku fondu. Likvidita fondu tak dvojnásobně překračuje minimální 20% podíl určený ve statutu fondu. Kromě monitorování a řízení rizik obhospodařovatel fondu také aktivně vyhledává atraktivní investiční příležitosti, které se mohou na reálném trhu v následujícím období objevit.

### 38. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti

Trh investičních nemovitostí v České republice a okolních zemích vykazuje stabilní

výsledky související vysokou poptávkou a nízkými úrokovými sazbami. V souvislosti se zavedením opatření pro zastavení pandemie koronaviru chystá vláda ČR ekonomiku podpořit až bilionem korun. Přidávají se také centrální banky v Česku i v zahraničí, které na trh stejně jako po světové finanční krizi před 12 lety dodají velké množství levných peněz. Lze tak očekávat, že dosavadní silná poptávka po kvalitních komerčních nemovitostech přetrvá a výnos z investic do nemovitostí tak dál zůstane atraktivní ve srovnání s úroky bankovních vkladů. Obhospodařovatel fondu plánuje udržení dosavadních výsledků zhodnocení podílových listů fondu v rozmezí 4,1 až 5,6 % ročně v závislosti na délce ochranných opatření a posilování nebo oslabování koruny. Obhospodařovatel fondu plánuje 4-7 akvizic a v souladu s deklarovanou strategií hodlá maximálně podporovat aktivní správu a rozvoj vlastněných nemovitostí s cílem zvyšování jejich hodnoty pro potenciální prodej v dlouhodobém horizontu.

### 39. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

### 40. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů postupuje fond v souladu s platnou právní úpravou. Fond nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance. Obhospodařovatel fondu zaměstnával k 31. 12. 2019 22 zaměstnanců.

### 41. Údaje o pobočkách nebo jiných částech obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

### 42. informace o cílech a metodách řízení rizik, včetně politiky pro zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí, u kterých se použijí zajišťovací deriváty

Nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v měně EUR. Vzhledem ke zvýšení sazeb ze strany České národní banky v roce 2019 došlo posílení kursu CZK vůči EUR. Nicméně vzhledem k růstu ceny nemovitostí a faktu, že úvěr

společnosti je denominován v EUR nedošlo ke zhoršení hospodaření společnosti ani ke snížení hodnoty majetku fondu. Mimo implementovaných účetních zásad používá fond obecně dvanáctiměsíční průměr směnného kurzu EUR/CZK pro přepočítávání EUR na CZK. Společnost splácí bankovní úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2019 se poměr LTV pohyboval okolo 41 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR a v průběhu roku byla stabilní.

Nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK, společnost splatila bankovní úvěr, takže není vystavena ani kursovému riziku, ani riziku zvyšování úrokových sazeb.

Nemovitostní společnost INVESTIKA alfa, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK. Společnost splácí bankovní úvěr, který je veden v CZK a na konci roku 2019 se poměr LTV pohyboval okolo 37,5 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR a v průběhu roku byla stabilní.

S ohledem na vývoj úrokových sazeb v české koruně, na velikost LTV a splatnost úvěru, bylo v roce 2019 přistoupeno k zajištění úrokové sazby úrokovým swapem.

Nemovitostní společnost INVESTIKA beta, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK, společnost splácí bankovní úvěr a na konci roku 2019 se poměr LTV pohyboval okolo 48 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR a v průběhu roku byla stabilní. S ohledem na vývoj úrokových sazeb v české koruně, na velikost LTV a splatnost úvěru, bylo v roce 2019 přistoupeno k zajištění úrokové sazby úrokovým swapem.

Nemovitostní společnost INVESTIKA gama, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK, společnost nemá úvěr u banky, takže není vystavena ani kursovému riziku ani riziku zvyšování úrokových sazeb.

Nemovitostní společnosti NRE Avenir s.r.o. vybírá 100 % nájemného v měně EUR. Vzhledem ke zvýšení sazeb ze strany České národní banky v roce 2019 došlo k posílení kursu CZK vůči EUR. Nicméně vzhledem k růstu ceny nemovitostí a faktu, že bankovní úvěr společnosti je denominován v EUR nedošlo ke zhoršení hospodaření společnosti ani ke snížení hodnoty majetku fondu. Mimo implementovaných účetních zásad používá fond obecně dvanáctiměsíční průměr směnného kurzu EUR/CZK pro přepočítávání EUR na CZK. Společnost splácí bankovní úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2019 se poměr LTV pohyboval okolo 65 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR a v průběhu roku byla stabilní. S ohledem na

vývoj úrokových sazeb v eurozóně, na velikost LTV a splatnost úvěru bylo v roce 2019 přistoupeno k zajištění úrokové sazby.

Nemovitostní společnost MOLO Lipno Resort, s.r.o. provádí v průběhu sledovaného období developerskou činnost. Společnost nemá úvěr u banky, takže není vystavena ani kursovému riziku, ani riziku zvyšování úrokových sazeb. Stavba v roce 2019 probíhala dle plánovaného časového i finančního harmonogramu.

Nemovitostní společnost INVESTIKA KE4, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v měně EUR. Vzhledem ke zvýšení sazeb ze strany České národní banky v roce 2019 došlo k posílení kursu CZK vůči EUR. Nicméně vzhledem k růstu ceny nemovitostí a faktu, že úvěr společnosti je denominován v EUR, nedošlo ke zhoršení hospodaření společnosti ani ke snížení hodnoty majetku Fondu. Mimo implementovaných účetních zásad používá fond obecně dvanáctiměsíční průměr směnného kurzu EUR/CZK pro přepočítávání EUR na CZK. Společnost splácí úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2019 se poměr LTV pohyboval okolo 60 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR a v průběhu roku byla stabilní.

Nemovitostní společnost Circle Logistics s.r.o. se připravuje na zahájení developerské činnosti. Společnost nemá úvěr u banky, takže není vystavena ani kursovému riziku, ani riziku zvyšování úrokových sazeb.

Nemovitostní společnosti Galerie Butovice, s.r.o. vybírá téměř 100 % nájemného denominovaného v měně EUR, které je následně placeno na účet společnosti v CZK. Vzhledem k uskutečnění akvizice až koncem roku nemělo zhodnocení koruny v průběhu roku významný vliv. Bankovní úvěr společnosti je denominován v EUR a tím je sníženo měnové riziko. Společnost splácí bankovní úvěr kvartálně a na konci roku 2019 se poměr LTV pohyboval okolo 57,5 %. Úroková sazba úvěru je stanovena fixním způsobem, tento subjekt tedy není vystaven riziku změny úrokových sazeb.

Fond v roce 2019 nepoužil deriváty pro zajištění transakcí. V roce 2020 bude investiční společnost zvažovat ve vztahu k fondu použití zajišťovacích derivátů s ohledem na povahu transakce a aktiva a taktéž v návaznosti na očekávaný makroekonomický vývoj hospodářství v ČR a Evropské unie s důrazem na vývoj úrokových sazeb a kursu EUR/CZK u eurových transakcí.

### **43. informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti, kterým je fond vystaven:**

Riziko tržní (cenové) vyplývá z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových hodnot v majetku fondu. Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně.

V průběhu roku 2019 docházelo stále k nárůstu cen komerčních nemovitostí, což se pozitivně projevilo na výkonnosti fondu. Ve sledovaném období fond neevidoval žádné negativní odchylky vyplývající ze změny cen nemovitostí.

Kurzové riziko fondu vyplývá pouze ze změny na měnovém páru CZK/EUR, a to ohledem na strukturu transakcí a měnu výnosů z nemovitostí vlastněných nemovitostními společnostmi, na kterých má fond účast. V průběhu sledovaného období česká koruna mírně posílila z 25,725 CZK/EUR na 25,410 CZK/EUR, a to dle předpokladů České národní banky. Nedošlo tak k výrazným výkyvům.

Změny úrokových sazeb ovlivňují výši úroků, které jsou placeny za nezafixované úvěry. K 31. 12. 2019 jsou za veškeré úvěry placeny fixní úrokové sazby, nebo jsou případné odchylky zajištěny deriváty. Pro fond tedy nevyplývá ze změny úrokových sazeb žádné riziko.

Majetek fondu k 31. 12. 2019 se skládal ze 41,52 % z finančních prostředků deponovaných na běžných, resp. termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z 13,56 % z půjček nemovitostním společnostem, 42,87 % bylo tvořeno účastí v nemovitostních společnostech a 2,05 % cennými papíry. Fond ke stanovenému datu nepřijímal od investorů jinou měnu, než je měna CZK.

Ve sledovaném období měl fond zřízené bankovní účty a termínované vklady u renomovaných bankovních ústavů operujících na českém trhu, a to zejména za účelem plnění limitů fondu a zajištění zhodnocení likvidních aktiv, které je fond povinen držet. Peněžní zdroje byly alokovány v závislosti na nabízeném úroku, plánu budoucích akvizic a plánu vydávání podílových listů a odkupů. Veškeré operace byly prováděny v souladu s limity fondu dané legislativou.

Riziko úvěrové a protistrany může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů apod.) nedodrží svůj závazek. V průběhu roku 2019 nedošlo k selhání

protistrany v okamžiku vypořádání transakce ani v jiné situaci. V průběhu období fond průběžně monitoroval situaci na bankovním trhu. Dle dostupných informací se bankovní trh v České republice zdá jako zdravý a dostatečně likvidní. Z tohoto důvodu byla pravděpodobnost platební neschopnosti všech bank vyhodnocena jako velmi nízká. V současné době nemovitostní společnosti fondu čerpají úvěry od renomovaných bankovních ústavů operujících na českém trhu. V průběhu sledovaného období nehrozilo, že by z důvodu platební neschopnosti banky došlo k zesplatnění úvěrů. I pro následující období zůstává toto riziko velmi nízké.

Riziko týkající se málo likvidní části portfolií fondu. Toto riziko se řídí aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování cenných papírů kolektivního investování, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení likvidity. Na základě žádostí podílníků jsou na účet fondu odkupovány jeho podílové listy. Pro ten účel je ve fondu vytvořena dostatečná likvidní rezerva pro vypořádávání odkupů. Výše likvidních aktiv k 31. 12. 2019 je tvořena z 41,5 % fondového kapitálu (min. je 20 %), tzn. že likviditu fondu lze považovat za dostatečně vysokou, aby zvládla pokrýt i mimořádně vysoké množství žádostí o odkup podílových listů fondu. Ve sledovaném období množství vydaných podílových listů mnohonásobně převýšilo množství odkoupených podílových listů. Povahu a složení dalších aktiv v portfoliu fondu lze taktéž zpravidla považovat za dobře likvidní, neohrožující za standardních okolností schopnost dostát finančním závazkům v určené době.

### **44. Obecné informace o pobídkách**

Obhospodařovatel a administrátor fondu využívá k distribuci podílových listů investiční zprostředkovatele, jimž vyplácí provize stanovené zpravidla procentem z úplaty, kterou investiční společnost přijímá od fondu za výkon činnosti obhospodařování a administrace fondu, a dále procentem ze vstupních poplatků z jimi zprostředkovaných investic, přičemž investiční zprostředkovatel může svým zaměstnancům či osobám v obdobném právním vztahu poskytovat peněžité či nepeněžité plnění.

Obhospodařovatel a administrátor fondu svým zaměstnancům či osobám v obdobném právním vztahu, zejména investičním zprostředkovatelům, s kterými spolupracuje, může poskytnout nepeněžité plnění formou slevy ze vstupních poplatků z investic do Fondu.



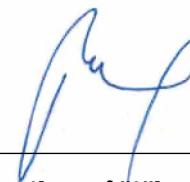
## 45. Opatření k zamezení střetů zájmů

K zamezení střetů zájmů přijal obhospodařovatel a administrátor Fondu politiku střetů zájmů, která je dostupná na [https://c.investika.cz/files/politika-stretu-zajmu\\_new.pdf](https://c.investika.cz/files/politika-stretu-zajmu_new.pdf)



**Petr Čížek**

předseda představenstva,  
INVESTIKA, investiční společnost, a.s.



**Milan Růžička**

místopředseda představenstva,  
INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

# Roční účetní závěrka

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový
	Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
	identikační číslo:	0
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	06. 04. 2020

**ROZVAHA**  
31. 12. 2019

Č. a	Aktiva tis Kč b	číslo řád- ku c	31. 12. 2019			31.12.2018
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
1	<b>Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank</b>	1	0	0	0	0
2	<b>Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování</b>	2	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
	b) ostatní	4	0	0	0	0
3	<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	5	2 252 953		2 252 953	1 371 636
	v tom : a) splatné na požádání	6	2 252 953		2 252 953	1 371 636
	b) ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4	<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	8	733 333	0	733 333	630 913
	v tom: a) splatné na požádání	9	0	0	0	0
	b) ostatní pohledávky	10	733 333	0	733 333	630 913
5	<b>Dluhové cenné papíry</b>	11	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	13	0	0	0	0
6	<b>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</b>	14	111 316	0	111 316	0
7	<b>Účasti s podstatým vlivem</b>	15	0	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0

Č. a	Aktiva tis Kč b	číslo řád- ku c	31. 12. 2019			31.12.2018
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
8	<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	18	2 327 433	0	2 327 433	825 438
	z toho: v bankách	19	0	0	0	0
9	<b>nehmotný majetek</b>	21	0	0	0	0
	z toho: a) zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
	b) goodwill	23	0	0	0	0
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0
10	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	25	0	0	0	0
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
	ostatní dlouhodobý hmotný majetek		0	0	0	0
11	<b>Ostatní aktiva</b>	28	4 042	0	4 042	718
12	<b>Pohledávky z upsaného základního kapitálu</b>	29	0	0	0	0
13	<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	30	0	0	0	0
	<b>Aktiva celkem</b>	31	5 429 077	0	5 429 077	2 828 705

Č. a	Pasiva tis Kč b	číslo řádku c	31. 12. 2019 6	31. 12. 2018 7
1	<b>Závazky vůči bankám a družstevním záložnám</b>	31	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	32	0	0
	b) ostatní závazky	33	0	0
2	<b>Závazky vůči nebankovním subjektům</b>	34	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	35	0	0
	b) ostatní závazky	37	0	0
3	<b>Závazky z dluhových cenných papírů</b>	42	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	43	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	0	0
4	<b>Ostatní pasiva</b>	45	291 811	258 338
5	Výnosy a výdaje příštích období	46	158	60
6	Rezervy	47	0	0
	<b>v tom: a) na důchody a podobné závazky</b>	48	0	0
	<b>b) na daně</b>	49	0	0
	c) ostatní	50	0	0
7	<b>Podřízené závazky</b>	51	0	0
	Cizí zdroje celkem		291 969	258 398
8	Základní kapitál	52	0	0
	z toho: a) splacený základní kapitál	53	0	0
	b) vlastní akcie	54	0	0
9	Emisní ážio	55	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0	0
	v tom: a) povinné rezervní a rizikové fondy	57	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	59	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	60	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	62	0	0
12	Kapitálové fondy	63	4 792 874	2 435 919

Č. a	Pasiva tis Kč b	číslo řádku c	31. 12. 2019 6	31. 12. 2018 7
13	Oceňovací rozdíly	64	371 107	153 989
	z toho: a) z majetku a závazků	65	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
	c) z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů	67	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	-19 602	-11 275
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-7 271	-8 326
	Vlastní kapitál celkem		5 137 108	2 570 307
	<b>Pasiva celkem</b>	70	5 429 077	2 828 705

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
	Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
	identikační číslo:	0
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	06. 04. 2020

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
0

Č. a	tis Kč b	číslo řádku c	Hrubá částka 1	Opravné položky 2
1	<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	1	<b>67 799</b>	<b>23 464</b>
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	3	<b>0</b>	<b>0</b>
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	0	0
3	<b>Výnosy z akcií a podílů</b>	5	<b>0</b>	<b>0</b>
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	6	0	0
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7	0	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8	0	0
4	<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	9	<b>3 112</b>	<b>69</b>
5	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	10	<b>1 574</b>	<b>1 017</b>
6	<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	11	<b>7 370</b>	<b>402</b>
7	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	12	<b>0</b>	<b>0</b>
8	<b>Ostatní provozní náklady</b>	13	<b>0</b>	<b>0</b>
9	<b>Správní náklady</b>	14	<b>69 238</b>	<b>31 244</b>
	v tom:	15		
	a) náklady na zaměstnance	16	0	0
	z toho: aa) mzdy a platy	17	0	0
	b) ostatní správní náklady	18	69 238	31 244
10	<b>Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>	19	<b>0</b>	<b>0</b>

Č. a	tis Kč b	číslo řádku c	Hrubá částka 1	Opravné položky 2
11	<b>Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku</b>	20	<b>0</b>	<b>0</b>
12	<b>Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	21	<b>0</b>	<b>0</b>
13	<b>Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám</b>	22	<b>0</b>	<b>0</b>
14	<b>Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	23	<b>0</b>	<b>0</b>
15	<b>Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	24	<b>0</b>	<b>0</b>
16	<b>Rozpuštění ostatních rezerv</b>	25	<b>0</b>	<b>0</b>
17	<b>Tvorba a použití ostatních rezerv</b>	26	<b>0</b>	<b>0</b>
18	<b>Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem</b>	27	<b>0</b>	<b>0</b>
19	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	28	<b>-7 271</b>	<b>-8 326</b>
23	<b>Daň z příjmů</b>	32	<b>0</b>	<b>0</b>
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	33	<b>-7 271</b>	<b>-8 326</b>

## Datová oblast

Podrozvahová aktiva a pasiva

Podrozvahové položky Aktiva		běžné období k 31. 12. 19	minulé období
A	B	1	1
Hodnoty předané k obhospodařování	7	5 745 278	2 828 705
Poskytnuté zástavy	7	5 429 077	298 603

Ministerstvo financí České republiky  
Vyhláška 501/2002 Sb.  
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
identikační číslo:	
předmět podnikání:	kolektivní investování
okamžik sestavení účetní závěrky:	06. 04. 2020
kód banky :	

**Přehled o změnách vlastního kapitálu**  
za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 19

	Zkladní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ažio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 435 919</b>	<b>153 989</b>	<b>-19 602</b>	<b>2 570 306</b>
								0
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						217 118		217 118
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-7 271	-7 271
Podíly na zisku								0
								0
Převody do fondů					2 356 955			2 356 955
Použití fondů								0
Emise akcií								0
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny					0			0
<b>Zůstatek 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 792 874</b>	<b>371 107</b>	<b>-26 873</b>	<b>5 137 108</b>

## INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Sídlo: U Zvonařky 291/3, Praha 2

IČO: 715 08 678

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2019

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 6. 4. 2020

### 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond („Fond“ nebo „Podílový fond“) byl založen jako otevřený podílový Fond společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. („Investiční společnost“). Investiční společnost shromažďuje na účet Fondu peněžní prostředky vydáváním podílových listů Fondu za účelem jejich použití pro investování. Typický investor, pro kterého je Podílový fond určen, je spíše konzervativní, může disponovat pouze základními zkušenostmi a znalostmi ohledně investování do podílových listů.

Rozhodnutí o povolení k vytvoření otevřeného podílového bylo vydáno dne 16. září 2015 Českou národní bankou podle ustanovení §597 písm. b zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“).

Vydávání podílových listů Fondu podílníkům bylo zahájeno dne 4. listopadu 2015 se stanovením aktuální hodnoty podílového listu Fondu k 31. říjnu 2015. Podílové listy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry. Fond investuje v souladu s investiční politikou zejména do těchto produktů:

**a)** nemovitostí (včetně jejich příslušenství) – nemovitostí v oblasti bytových domů, administrativních budov, obchodních a logistických budov, budov cestovního ruchu, všech druhů pozemků

Příslušenstvím nemovitostí jsou věci, které náleží Investiční společnosti (resp. Podílovému fondu) jakožto vlastníku nemovitosti (věci hlavní) a jsou jí určeny k tomu, aby byly s touto nemovitostí trvale užívány. Příslušenství nemovitosti musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí ji zatěžovat nadbytečnými náklady.

Standard příslušenství musí být přiměřený standardu nemovitosti. Příslušenství představuje zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení (síťové rozvody, klimatizace), apod.

**b)** nemovitostních společností (účasti v kapitálových obchodních společnostech) ve výše zmíněných oblastech uvedených pod písm. a) bodu 2. článku VI. Statutu,

**c)** likvidních majetkových hodnot, které představují:

**i.** pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za ČNB nebo centrální bankou jiného státu než je Česká republika, bankou se sídlem v České republice, zahraniční bankou, která má pobočku umístěnou v České republice, a za dalšími osobami uvedenými v § 72 odst.2 Zákona s dobou do splatnosti v délce nejvýše 1 rok;

**ii.** cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, jestliže

- má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu dohledu,

- podle statutu nebo srovnatelného dokumentu fondu, který tento cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír vydal, investuje tento fond nejvýše 10 % hodnoty svého majetku do cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy,

- jsou tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok nebo je zajištěno, že se cena těchto cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a technikách k jejich obhospodařování, v platném znění (dále jen „Nařízení“) významně neodchyluje od jejich aktuální hodnoty;



iii. cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, a to za splnění následujících podmínek:

- obhospodařuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond obhospodařovatel oprávněný přesáhnout rozhodný limit,
- lze-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond nabízet v České republice a
- investuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu pouze do věcí, které lze nabýt do jmění Podílového fondu;

iv. státní pokladniční poukázky, poukázky ČNB a srovnatelné nástroje peněžního trhu;

v. dluhopisy a obdobné zahraniční cenné papíry, které jsou přijaty k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení a mají zbytkovou dobu do dne splatnosti kratší nebo rovnu 3 rokům.

Investiční politika Fondu spočívá zejména v aktivním přístupu k obhospodařování majetku Fondu a v řízení tržního rizika portfolia Fondu. Dále také v dostatečné minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku ve Fondu a výběrem investičních nástrojů s příslušným kreditem. Investiční cíle a způsob investování, zásady hospodaření s majetkem a další principy činnosti Fondu se řídí statutem Fondu.

Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s. (dále též jako „Depozitář“).

### Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem Investiční společnosti zřízeným ve vztahu k Fondu.

Výbor odborníků je povinen mimo jiné minimálně dvakrát ročně určit hodnotu nemovitostí v majetku Podílového fondu a nemovitostí v majetku nemovitostních společností, na kterých má Podílový fond účast, a zabezpečit určení hodnoty účasti Podílového fondu v nemovitostních společnostech.

### Charakteristika a hlavní aktivity

Podílový fond v rámci investic do nemovitostních aktiv investuje zejména do nemovitostí včetně jejich příslušenství a nemovitostních společností v jakémkoli ze segmentů realitního trhu (administrativa, sklady a logistika, multifunkční centra, maloobchod, rezidenční objekty, hotely, parkoviště, volnočasové aktivity, pozemky, pozemky s instalovanými technologiemi pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie apod.) na území různých států světa, především však na území České republiky a Slovenské republiky, resp. na území dalších členských států OECD, které mají při řádném hospodaření přinášet pravidelný, dlouhodobý výnos ve prospěch majetku Podílového fondu nebo které mají přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podílového fondu. Příslušenství představuje zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení (manipulační technika) zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení), vnitřní vybavení, apod. Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými zákony, nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

## 2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### (a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Investiční Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

### (b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Majetek a dluhy Podílového fondu se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů Podílového fondu je prováděno v souladu s postupy stanovenými příslušnými právními předpisy.

Oceňování majetku a dluhů v Podílovém fondu je prováděno k poslednímu dni kalendářního měsíce, není-li ve Statutu uvedeno jinak.

Nemovitosti v majetku Podílového fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti

jsou oceňovány minimálně dvakrát ročně v souladu s účelem jejich provozování nebo jejich dalšího prodeje.

### (c) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností vychází výbor odborníků z pořizovací ceny nemovitosti nebo posledního posudku znalce. Způsoby metod pro stanovování předmětných hodnot, které použije výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména vyhlášek ČNB.

### Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je určena minimálně dvakrát ročně výborem odborníků či je její určení zabezpečeno výborem odborníků jinak.

Při stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech se při prvním ocenění vychází z pořizovací ceny nemovitostí. Následné ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech se provádí na základě ocenění nemovitostí posudkem znalce. Do prvního stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech je reálnou hodnotou pořizovací cena účastí.

Hodnota podílu v nemovitostní společnosti je stanovována na základě výše vlastního kapitálu nemovitostní společnosti upraveného o rozdíl účetní zůstatkové ceny dlouhodobého hmotného majetku a hodnoty nemovitostí stanovené znalcem (nebo výborem odborníků) a dále upraveného o odloženou daň v případě, kdy bude realizována v dlouhodobém časovém horizontu (za déle než 10 let) a dále se zohledněním časového rozlišení nájemních pobídek, které nejsou součástí časového rozlišení aktiv a pasiv.

## Výpočet:

- + vlastní kapitál společnosti
- účetní zůstatková cena dlouhodobého hmotného majetku (nemovitost a její součásti; v určitých případech mohou být součástí nemovitosti i dlouhodobý nehmotný majetek)
- + hodnota nemovitostí což jest:
  - a) od pořízení do data ocenění výborem odborníků skutečně zaplacená kupní cena zvýšená o případné vedlejší náklady pořízení;
  - b) od data stanovení hodnoty nemovitostí výborem odborníků (případně znaleckým posudkem)
- odložená daňová pohledávka (při její realizaci za více jak 10 let nebo při riziku jejího neuplatnění, ve výši, ve které byla zohledněna při výpočtu kupní ceny)
- + odložený daňový závazek (při jeho realizaci za více jak 10 let, ve výši, ve které byl zohledněn při výpočtu kupní ceny)
- časové rozlišení aktivní, které se týká nájemních pobídek.

Účetní zůstatková cena (hodnota) nezahrnuje nezařazené položky dlouhodobého majetku. Odložená daňová pohledávka nebo závazek z majetku je vždy považována za realizovatelnou za více jak 10 let bez ohledu na dobu realizace a odložená daňová pohledávka nebo závazek ze zajišťovacích nástrojů, zajišťovacího účetnictví jsou vždy považovány za krátkodobou s realizací do 10 let.

## Použití odhadů

Odhady a předpoklady, které jsou použity při oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem a dále při oceňování účastí Fondu v těchto nemovitostních společnostech, jsou založeny na informacích dostupných k datu ocenění. Mezi odhadované parametry vstupující do ocenění patří odhady budoucích peněžních toků plynoucích z nemovitostí, tj. zejména odhad udržitelného výnosu z nájemného a souvisejících nákladů, odhad rizika ztráty z nájemného či odhad tržní požadované míry výnosnosti, tj. diskontního faktoru vstupujícího do výnosové metody oceňování.

V důsledku zvýšené volatility může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména

ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

## Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

Při prvotním zachycení jsou účasti v nemovitostní společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v nemovitostních společnostech vykázány v reálné hodnotě.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy „Účasti s rozhodujícím vlivem“.

Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech nemovitostního fondu v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“ ve výši snížené o příslušný odložený daňový závazek.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí v nemovitostních společnostech je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty nemovitostního fondu řádku „Zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi“.

## Vázané účty

Část kupní ceny nemovitostních společností je obvykle deponována na vázaném účtu do doby splnění odkládacích podmínek sjednaných při transakci. V případě, že vázaný účet je veden na jméno Podílového fondu, účtuje se o zůstatku na něm jako o peněžích na účtech Fondu a vykazuje se v položce „Pohledávky za bankami“, přičemž v příloze k finančním výkazům je zůstatek na něm vykázán odděleně. V případě, že vázaný účet je veden na jméno třetí osoby, případně se nachází u třetích stran (banka jiná než banka, u níž má Fond vedeny účty, notářská úschova), účtuje se o zůstatku na něm jako o pohledávce a je vykázán v položce „Ostatní aktiva“. V příloze k finančním výkazům je pak vykázán odděleně.

Zároveň Fond účtuje o závazku uhradit celou kupní cenu nemovitostní společnosti, tj. o závazku ve výši zůstatku na vázaném účtu, a to až do okamžiku, kdy je buď

dohodou s kupujícím původní kupní cena nemovitostní společnosti snížena, nebo kdy dojde ke splnění odkládacích podmínek a peníze jsou z vázaného účtu vyplaceny, tj. je uhrazena původní kupní cena nemovitostní společnosti.

### Náklady související s pořízením nemovitostních společností

Náklady přímo související s pořízením nemovitostních společností zahrnují zejména náklady na právní, daňovou a technickou due diligence, právní a daňové poradenství při strukturování akviziční transakce, bankovní poplatky související s akvizičním dluhovým financováním, náklady ocenění nemovitostí a audit finančních výkazů nemovitostních společností.

Výše a rozdělení nákladů souvisejících s pořízením nemovitostních společností je prováděno při počátečním zaúčtování nemovitostní společnosti v účetnictví Fondu v pořizovací hodnotě.

### (d) Ostatní aktiva

Fond v roce 2019 neviduje pohledávky z obchodního styku po splatnosti.

### (e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem ovládaným Fondem.

tis. Kč	Úroková sazba	Částka
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	4%	69 745
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. - úroky		3 783
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	4%	8 850
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. - úroky		216
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	4%	8 850
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. - úroky		216
Circle Logistic s.r.o.	6,5%	44 000
Circle Logistic s.r.o. - úroky		392
INVESTIKA alfa, s.r.o.	8%	129 996
INVESTIKA alfa, s.r.o. - úroky		16 100
INVESTIKA beta, s.r.o.	4%	24 787
INVESTIKA beta, s.r.o. - úroky		14 472
INVESTIKA gama, s.r.o.	4%	42 000
INVESTIKA gama, s.r.o. - úroky		2 176
INVESTIKA KE4, s.r.o.	7%	146 108
INVESTIKA KE4, s.r.o. - úroky		4 511
MOLO Lipno Residence s.r.o.	3,5%	59 963
MOLO Lipno Residence s.r.o. - úroky		413
NRE Avenir s.r.o.	6%	82 937
NRE Avenir s.r.o. - úroky		4 036
Pekařská Office, s.r.o.	8%	55 236
Pekařská Office, s.r.o. - úroky		14 546
<b>Celkem</b>		<b>733 333</b>

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 31. 8. 2016 byl společnosti Pekařská Office, s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 2 174 tis. EUR.

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 6.3.2019 byl společnosti NRE Avenir s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 3 264 tis. EUR.

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 18.7.2019 byl společnosti INVESTIKA KE4, s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 5 750tis. EUR.

Splatnost	tis. Kč
Do 1 roku	0
1-5 let	715 201
Nad 5let	18 132
celkem	733 333

#### (f) Přepočet cizí měny

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

Kurzové rozdíly vzniklé přečtením majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů.

#### (g) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, které je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změny ocenění dlouhodobého majetku.

#### (h) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V roce 2019 došlo k úpravě vykázání nákladů na obhospodařování, administraci Fondu a podobných nákladů v minulém období. Původně bylo vykázáno na řádku Náklady na poplatky a provize, nyní přesunuto na Ostatní správní náklady.

### 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Došlo ke změně vykazování nákladů na obhospodařování a administraci Fondu a podobných nákladů, které byly v minulém účetním období vykázány jako „Náklady na poplatky a provize“ jsou v účetní závěrce 2019 vykázány jako „Ostatní správní náklady“. V závěrce 2018 byly vykázány „Náklady na poplatky a provize“ ve výši 31 191 tis. Kč (roce 2019 jsou v minulém období vykázány ve výši 1 017 tis. Kč) a „Ostatní správní náklady“ ve výši 1 070 tis. Kč (roce 2019 jsou v minulém období vykázány ve výši 31 244 tis. Kč).

### 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	běžné období	minulé období
Výnosy z úroků	0	0
z vkladů	31 161	3 738
z úvěrů	36 638	19 726
Ostatní	0	0
Náklady na úroky	0	0
z vkladů	0	0
z úvěrů	0	0
Ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	67 799	23 464

### 5. NÁKLADY A VÝNOSY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	běžné období	minulé období
ostatní poplatky	195	201
Depozitářský poplatek	1 379	816
Celkem	1 574	1 017
výnosy z poplatků a provizí	3 112	69

tis. Kč	běžné období	minulé období
výnosy z poplatků a provizí	3 112	69

Dle smlouvy o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Česká spořitelna a.s. je dle smlouvy účtován měsíční poplatek.

## 6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	běžné období	minulé období
Ostatní správní náklady	113	5
Odměny výbor odborníků	85	110
Právní poradenství	220	524
Účetní a daňové poradenství	597	431
Úplata za obhospodařování	66 246	29 312
Úplata za administraci	1 977	862
Celkem	69 238	31 244

Úplata Investiční společnosti za obhospodařování a administraci Fondu je stanovena ve výši 1,7 % p.a. (úplata za obhospodařování) a 0,05 % p.a. (úplata za administraci) z hodnoty fondového kapitálu Fondu.

Fond neměl v roce 2019 žádné zaměstnance.

## 7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Zůstatky na běžných účtech	2 252 953	1 371 636
Celkem	2 252 953	1 371 636

## 8. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2019 podíly v těchto nemovitostních společnostech. Podíly společností Pekařská Office, s.r.o., INVESTIKA alfa, s.r.o., Galerie Butovice s.r.o., INVESTIKA beta, s.r.o., INVESTIKA KE4, s.r.o., NRE Avenir s.r.o. jsou zastavené ve prospěch bank financující tyto společnosti.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl	Zákl. Kapitál zapsaný v OR	Datum akvizice
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2	100%	10 000 tis. Kč	26. 7. 2017
Circle Logistics s.r.o.	Londýnská 254/7, 120 00 Praha 2	67%	10 tis. Kč	7. 6. 2019
Galerie Butovice s.r.o.	U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2	100%	200 tis. Kč	17. 10. 2019
INVESTIKA alfa, s.r.o.	U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2	100%	300 tis. Kč	9. 4. 2108
INVESTIKA beta, s.r.o.	U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2	100%	5 000 tis. Kč	2. 5. 2018
INVESTIKA gama, s.r.o.	U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2	100%	200 tis. Kč	3. 8. 2018
INVESTIKA KE4, s.r.o.	U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2	100%	210 tis. Kč	15. 4. 2019
MOLO Lipno Residence s.r.o.	U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2	100%	20 tis. Kč	26. 9. 2019
NRE Avenir s.r.o.	U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2	100%	210 tis. Kč	20. 6. 2019
Pekařská Office, s.r.o.	U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2	100%	32 003 tis. Kč	31. 8. 2016

Tržní hodnota účastí (v tis. Kč):

Název společnosti	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	260 962
Přírůstky	-13 025
Změna tržního ocenění	12 683
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>260 620</b>

Název společnosti	Circle Logistics s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	0
Přírůstky	13 312
Změna tržního ocenění	46 097
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>59 409</b>

Název společnosti	Galerie Butovice s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	0
Přírůstky	890 210
Změna tržního ocenění	53 546
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>943 756</b>

Název společnosti	INVESTIKA alfa, s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	148 386
Přírůstky	9 152
Změna tržního ocenění	39 292
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>196 830</b>

Název společnosti	INVESTIKA beta, s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	217 549
Přírůstky	19 449
Změna tržního ocenění	51 499
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>288 497</b>

Název společnosti	INVESTIKA gama, s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	48 211
Přírůstky	2 140
Změna tržního ocenění	1 172
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>51 523</b>

Název společnosti	INVESTIKA KE4, s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	0
Přírůstky	47 967
Změna tržního ocenění	3 595
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>51 562</b>

Název společnosti	MOLO Lipno Residence s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	0
Přírůstky	219 883
Změna tržního ocenění	15 276
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>235 159</b>

S koupí společnosti MOLO Lipno Residence s.r.o. jsou spojené ještě podmíněné závazky ve výši 38 400 tis. Kč, které budou uhrazeny v budoucnu po splnění určitých podmínek

Název společnosti	NRE Avenir s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	0
Přírůstky	18 438
Změna tržního ocenění	52 153
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>70 591</b>

Název společnosti	Pekařská Office, s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	150 217
Přírůstky	5 732
Změna tržního ocenění	13 536
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>169 485</b>

## 9. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

Fond eviduje nakoupené podílové listy v hodnotě 111.316 tis. Kč ve fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond.

## 10. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Ostatní pohledávky	4 042	718
<b>Celkem</b>	<b>4 042</b>	<b>718</b>

## 11. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Ostatní závazky	12 127	4 132
Odložený daňový závazek	19 252	8 105
Závazky z vkladů podílníků	260 432	246 102
<b>Celkem</b>	<b>291 811</b>	<b>258 339</b>

## 12. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výdaje příštích období představují nevyfakturované služby za statutární audit r. 2019 60.tis Kč a vnitřní audit 98 tis.Kč.

## 13. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálového fondu

tis. Kč	Počet podílových listů (v tis. ks)	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
zůstatek k 31. 12.2018	2 204 302	2 435 919	0
podílové listy vydané	2 136 593	2 535 936	0
podílové listy odkoupené	150 331	178 981	
zůstatek k 31. 12. 2019	4 190 564	4 792 874	0

Ověřovací rozdíl

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Z přepočtu účastí	390 359	162 094
Vliv odložené daně	-19 252	-8 105
<b>Celkem</b>	<b>371 107</b>	<b>153 989</b>

## 14. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk nebo ztráta z předchozích období
Zůstatek k 31. 12. 2018 před rozdělením výsledku roku 2018		-11 275
Zisk/ztráta roku 2018	-8 326	
Návrh rozdělení zisku roku 2018		
Převod do neuhrazené ztráty		-8 326
		-19 601

## 15. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

O odložené daňové pohledávce z titulu uplatnitelných daňových ztrát fond neúčtuje z principu opatrnosti.

Fond účtuje o odložené dani z dočasného rozdílu z přecenění finančních investic.

## 16. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2019 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. ve výši 5 429 077 tis. Kč.

## 17. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Fond vykazoval k 31. 12. 2019 v podrozvaze 1 720 721 tis. Kč jako poskytnuté zástavní práva na podílech nemovitostních společnostech k zajištění poskytnutých čerpání úvěrů.



## 18. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněnou osobu lze považovat INVESTIKA, investiční společnost a.s. a nemovitostní společnost, ve kterých Fond drží vlastnický podíl.

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti	672 472	605 448
Úroky z úvěru poskytnutý nemovitostní společnosti	60 861	25 465
Celkem	733 333	630 913

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Úplata za obhospodařování a administraci – Investiční společnost	7 391	3 754
Celkem	7 391	3 754

V období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 si obhospodařovatel fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za obhospodařování fondu úplatu ve výši 66 246 306,92 Kč.

V období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 si administrátor fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za administraci fondu úplatu ve výši 1 976 629,47 Kč.

## 19. VYHODNOCENÍ RIZIK

### a) Úvěrové riziko

Některá aktiva v majetku Podílového fondu s sebou nesou tzv. úvěrové riziko, že emitent nebo protistrana nesplní svůj závazek. Jako konkrétní příklad je možno uvést nesplacení dluhopisu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů příslušných aktiv.

### b) Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu

z povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním případě může dojít k situaci, že Podílový fond nebude schopen vyhovět žádostem o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů.

Součástí strategie řízení rizik jsou i postupy řízení likvidity. Likvidní majetkové hodnoty musí tvořit minimálně 20 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že v případě prodeje nemovitosti co možná nejvýhodněji včetně učinění příslušných právních jednání je časově zdouhavý proces. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let.

### c) Riziko vypořádání

Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména obchodováním na regulovaných trzích s vypořádacími systémy (clearing counterparties), výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů.

### d) Tržní riziko

Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku Podílového fondu vůči těmto rizikům (např. změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů.

### e) Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

### f) Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě vlivem

vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podílového fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku Depozitářem a ostatní custody služby).

#### **g) Riziko koncentrace**

Riziko koncentrace znamená riziko ztráty vyplývající z koncentrace obchodů s majetkem Podílového fondu vůči osobě, skupině hospodářsky spojených osob, státu, zeměpisné oblasti nebo hospodářskému odvětví. V případě likvidních majetkových hodnot Investiční společnost toto riziko snižuje diverzifikací investic mezi různé emitenty na základě jejich důkladného výběru. S ohledem na skutečnost, že majetek Podílového fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, může zejména kolísání cen nemovitostních aktiv způsobit kolísání hodnoty podílového listu Podílového fondu.

#### **h) Riziko zrušení Podílového fondu**

Ze zákonem stanovených důvodů může být Podílový fond zrušen z důvodu přeměny Podílového fondu, rozhodnutí ČNB (např. fondový kapitál nedosáhne hranice 1 250 000.EUR do šesti měsíců od jeho vzniku), nebo, nebo z důvodu žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu. Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o odnětí povolení k vytvoření Fondu, o splynutí nebo sloučení Fondu a o zrušení Investiční společnosti. Během sledovaného období nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku Investiční společnosti, nebyl zamítnut insolvenční návrh proto, že by majetek Investiční společnosti nepostačoval k úhradě nákladů insolvenčního řízení, a ČNB nerozhodla o převodu obhospodařování Fondu na jinou investiční společnost.

## **20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

V roce 2020 se v Číně, Evropě i dalších místech světa začal masívně rozšiřovat koronavirus, díky kterému se jednotlivé státy rozhodly zavést nejrůznější restriktivní opatření. Řada odvětví je následky koronavirové epidemie velmi ochromena a v současné době není zřejmé, jak dlouho bude epidemie trvat. Rovněž není v tuto chvíli jisté, jaké konkrétní dopady na ekonomiku, zejména pak dlouhodobé, bude epidemie mít. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit všechny důsledky této epidemie na situaci

Fondu a jeho finanční pozici. Nelze přitom zcela vyloučit i možnost, že na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na Fond. I s ohledem výše uvedené skutečnosti Investiční společnost zvážila jí známé potenciální dopady epidemie koronaviru na činnost Fondu a dospěla k závěru, že ty nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond je připraven reagovat na potenciálně negativní vývoj ekonomiky. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka Fondu k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 6. 4. 2020

Podpis účetní jednotky:



INVESTIKA, investiční společnost, a.s.