

**Výroční
zpráva 2022**

Obsah

Základní údaje	6
Makroekonomický přehled roku 2022	8
Vývoj realitního trhu roku 2022	9
Nemovitostní investiční trh 2023 – očekávání	11
Informace pro investory	11
Nemovitostní společnosti v portfoliu fondu	13
Soupis nemovitostí ve fondu	44
Náležitosti výroční zprávy	49
a. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování	49
b. Náležitosti výroční zprávy speciálního fondu	56
c. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu	56
d. Ostatní náležitosti	63
Roční účetní závěrka	69

Úvodní slovo

Vážení investoři, milí čtenáři,

uplynulý rok 2022 byl po covidových letech 2020 a 2021 dalším mimořádně náročným obdobím, které se tentokrát neslo ve znamení geopolitického napětí a makroekonomické i tržní volatility. O to více mě těší, že Vám mohu oznámit, že se tomu všemu navzdory stal loňský rok pro INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále také jen „Fond“) nejúspěšnějším v jeho historii.

Uplynulý rok znovu potvrdil správnost dlouhodobé strategie Fondu, založené zejména na nákupu kvalitních a geograficky i sektorově diverzifikovaných nemovitostí s bonitními nájemci. Tato strategie, spolu s rostoucí snahou investorů ochránit hodnotu svých peněz před nejvyšší inflací za 30 let, vedla k rekordnímu přílivu investic přes 4 miliardy korun. Vzrostl také počet klientů Fondu, a to již na téměř 60 tisíc, zatímco jeho majetek se rozrostl na 14 miliard korun. Tím se Fond, který je vlajkovou lodí investiční společnosti INVESTIKA, stal největším ze všech retailových realitních fondů v Česku a na Slovensku obhospodařovaných nebankovními společnostmi.

Investice Fondu v českých korunách dosáhly rekordního ročního zhodnocení ve výši 7,05 %, zatímco v eurové třídě vzrostla hodnota majetku o 6,88 %. Fond tak v roce 2022 překročil svůj dlouhodobý cílový výnos 4–6 % ročně a potvrdil svou pozici konzervativního produktu, který je silně odolný vůči otřesům ekonomiky či kapitálových trhů. Za nadprůměrným výnosem stála kombinace faktorů jako uplatnění inflačních doložek v nájemních smlouvách, vyšší zhodnocení povinné likviditní složky portfolia díky rostoucím úrokovým sazbám České národní banky a současně čerpání úvěrů v eurech, které byly výrazně levnější než ty korunové.

Dynamický růst investic se projevil i v mimořádné aktivitě Fondu na poli nových akvizic, a to zejména v zahraničí. Důvodem pokračování tohoto trendu, nastartovaného v roce 2021, je nejen posílení geografické diverzifikace portfolia, ale také snaha nacházet příležitosti v potřebných objemech

a s požadovanou výnosností, kterých je na relativně malém domácím trhu nedostatek. Vedle polských akvizic loni Fond získal také alternativní nemovitosti v Chorvatsku a ve Španělsku, čímž se podíl zahraničních nemovitostí na hodnotě portfolia Fondu zvýšil na 63 %.

V roce 2022 získala INVESTIKA do svého majetku rekordních 19 nových nemovitostí. Koncem roku Fond realizoval za více než 100 milionů eur svůj dosud největší jednotlivý nákup, kterým se stala kancelářská budova v polských Katovicích s nájemci jako Deloitte či Honeywell. K 31. 12. 2022 tak bylo v majetku Fondu umístěno již 46 realit, počínaje kancelářskými budovami přes průmyslové a logistické nemovitosti až po obchodní a datová centra či bankovní a rezidenční budovy. INVESTIKU lze označit za nejvíce diverzifikovaný realitní fond v Česku, a to díky pečlivému výběru nemovitostí dle jejich typu, odvětvového zaměření nájemců i země původu.

V roce 2023 hodlá fond INVESTIKA posílit svou pozici jednoho z oborových leaderů v oblasti ekologické a společenské udržitelnosti. Ta se stává čím dál důležitějším parametrem při rozhodování investorů. Po zařazení Fondu do evropské kategorie light green bude INVESTIKA v roce 2023 usilovat také o certifikaci udržitelnosti všech svých budov, které ji dosud nemají.

Fond plánuje i v následujícím období rozšiřovat své portfolio v Česku i v zahraničí a pokračovat v plnění svého dlouhodobého výnosového cíle mezi 4 až 6 % ročně. Jsem přesvědčen, že Fond INVESTIKA i v roce 2023 dostojí své pověsti stabilizačního prvku každého investorského portfolia a produktu, který je schopen v dlouhodobém horizontu překonávat inflaci.

S úctou


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



Základní údaje

Základní informace o fondu ke dni
31. 12. 2022

NÁZEV FONDU:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
ISIN:	CZ0008474830 (třída CZK), CZ0008475902 (třída EUR), CZ0008476314 (profesionální třída)
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
ADMINISTRÁTOR FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
DEPOZITÁŘ:	Česká spořitelna, a.s.
AUDITOR:	Kreston Audit FIN, s.r.o.
DATUM VZNIKU FONDU:	16. září 2015
FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ:	Měsíčně
DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:	5 let
MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:	100 Kč (třída CZK), 4 EUR (třída EUR), 10 000 000 Kč (profesionální třída)
VSTUPNÍ POPLATEK:	max. 4 % z investice
ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:	max. 2 % z hodnoty aktiv p.a.
ÚPLATA ZA ADMINISTRACI:	max. 0,5 % z hodnoty aktiv p.a.

Základní údaje

Vybrané klíčové ekonomické informace
ke dni 31. 12. 2022

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období:	
AKTIVA FONDU CELKEM:	15 107 212 812,69 Kč
POČET VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	28
POČET VYDANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ	9 458 006 197 (třída CZK) 197 496 345 (třída EUR) 0 (profesionální třída)
POČET NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍMI SPOLEČNOSTMI:	46
CELKOVÁ HODNOTA MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ/ NEMOVITOSTÍ:	7 852 728 588 Kč / 17 805 344 887 Kč
OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:	96,4 %
ZMĚNY INVESTIC ZA DANÉ OBDOBÍ (VČETNĚ ZMĚN V NEMOVITOSTNÍM PORTFOLIU):	Pořízen 10 % podíl ve společnosti Szyperska sp. z o.o., 100 % podíl ve společnosti Heritage Estate Prague s.r.o., 100 % podíl ve společnosti PLE development sp. z o.o. (do vlastnictví společnosti BH Endency s.r.o., ve které má fond 90 % podíl), 90 % ve společnosti BH Badete s.r.o., 100 % podíl ve společnosti Tensor Poland sp. z o.o. (do vlastnictví společnosti BH Badete s.r.o.), 90 % podíl v společnosti Tensor SE, 90 % podíl ve společnosti Logistics Brzeg SE, 90 % podíl ve společnosti Luzycka SE, v jejímž vlastnictví je 100 % podíl ve společnosti Luzycka Park Investment sp. z o.o. a dále 100 % podíl ve společnosti Luzycka Plus Investment sp. z o.o., 100 % podíl ve společnosti Condominio Mincha, S.L., 60 % podíl ve společnosti Huramitell Investments sp. z o.o., 90 % podíl ve společnosti MyTie d.o.o., 100 % podíl ve společnosti REO Delta prva d.o.o. a podíl 100 % ve společnosti Carmona sp. z o.o. Nákup podílových listů MONETIKA, otevřený podílový fond
PRODEJE NEMOVITOSTÍ/NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	Prodej 67 % podílu ve společnosti Circle Logistics s.r.o., prodej 100 % podílu ve společnosti Mitrowicz s.r.o., prodej 68 bytových jednotek a 4 retailových prostorů v resortu MOLO Lipno
VÝKONNOST FONDU TŘÍDA CZK ZA ROK 2022:	7,05 %
VÝKONNOST FONDU TŘÍDA EUR ZA ROK 2022:	6,88 %
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL TŘÍDA CZK:	13 632 978 153,20 Kč
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL TŘÍDA EUR	11 031 108,61 EUR
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:	1,4414 Kč (třída CZK), 0,0559 EUR (třída EUR)
VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:	0*

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

Makroekonomický přehled roku 2022

Česká ekonomika v uplynulém roce čelila dopadům války na Ukrajině. Ekonomiku navíc zejména v prvním pololetí roku 2022 dále ovlivňovala pandemie koronaviru – kvůli čínské politice nulové tolerance covidu byly zásadně narušeny ty zásobovací řetězce, které byly nějak navázány na čínský trh. Hrubý domácí produkt stoupl v roce 2022 podle předběžného odhadu o 2,5 %.

V roce 2023 lze očekávat pokles HDP o 1,1 %. Hlavním zdrojem poklesu bude snižování spotřeby domácností způsobené inflací a následným snižováním reálných mezd.

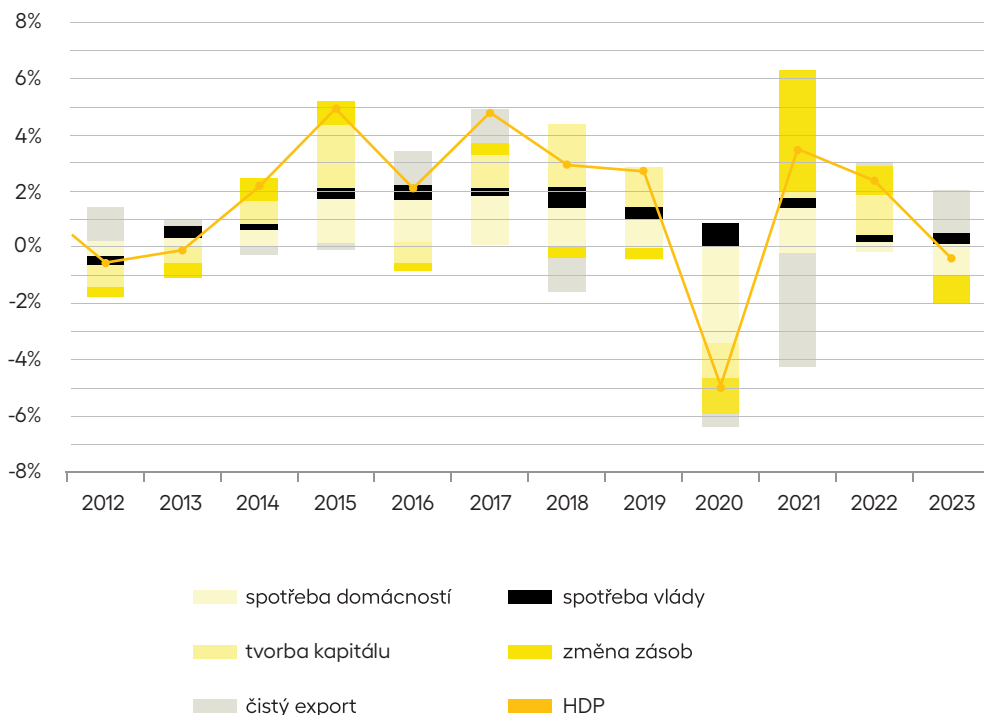
V prosinci 2022 dosáhla nezaměstnanost 2,3 %. Na úřadech práce je evidováno přibližně 290 tisíc volných míst a 250 tisíc uchazečů o zaměstnání. Dlouhodobý nedostatek pracovních sil přispívá k tlaku na růst mezd. Inflace však zůstává natolik vysoká, že tento růst ji nedokáže kompenzovat.

Na vnější relace české ekonomiky měly stejně jako v minulém a předminulém roce vliv problémy v dodavatelských řetězcích. V roce 2022 došlo poprvé od měnové krize roku 1997 ke vzniku schodku bilance zboží a služeb ve výši přibližně 5 miliard Kč – důvodem jsou vysoké ceny dovážených energetických surovin.

Na konci roku 2022 dosáhla meziroční inflace ve spotřebitelských cenách 15,1 %. V prvním čtvrtletí 2023 se inflace stabilizovala okolo 16 % a ČNB očekává její rychlý pokles směrem k inflačnímu cíli 2 %, kterého bude podle její prognózy publikované 2.2.2023 dosaženo již v prvním kvartálu roku 2024. Průměrnou inflaci v roce 2023 ČNB odhaduje na 10,8 %.

V 1. polovině roku 2022 ČNB výrazně zvyšovala sazby – hlavní repo sazba se zvýšila z 3,75 % na 7 %. Po změně podstatné části bankovní rady a nástupu Aleše Michla na post guvernéra ČNB upustila od dalšího zvyšování sazeb (což by mohlo vést k tlaku na oslabování koruny, protože jak ECB, tak Fed své sazby dále zvyšují).

Zdroj: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/about-deloitte/articles/vyhledy-ceske-ekonomiky.html>



Zdroj grafu: deloitte.cz

Hospodaření státu skončilo v roce 2022 se schodkem 360,0 mld. Kč, což představuje mírné zlepšení oproti roku 2021, kdy hospodaření skončilo se schodkem 419,7 mld. Kč.

Makroekonomický přehled roku 2022 – Polsko

Polská ekonomika čelila stejným vnějším vlivům jako česká, tedy dopadům války na Ukrajině a narušení hospodářských řetězců spojených s čínským trhem. HDP v roce 2022 vzrostlo o velmi solidních 4,9 %, taktéž v roce 2023 Světová banka očekává růst polské ekonomiky.

Nezaměstnanost se v roce 2022 pohybovala mezi 5 a 6 procenty. Na úřadech práce bylo podle údajů ke konci roku 2022 evidováno pouze 115 700 volných pracovních míst, což představuje pokles o 14,6 % jen během čtvrtého kvartálu. Oproti českému trhu práce je tedy tlak na růst mezd výrazně slabší.

Inflace v Polsku činila za rok 2022 13,2 %. Evropská komise předpokládá, že současný trend bude pokračovat – pro rok 2023 je projektována inflace 11,7 % a pro rok 2024 4,4 %, stále nad inflačním cílem Polské národní banky (2,5 %). Prognózy vývoje inflace jsou tedy pro Polsko méně optimistické než pro Českou republiku.

Zdroje: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/poland/economic-forecast-poland_en

<https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2023/04/06/growth-prospects-in-poland-to-remain-subdued-in-2023>

Vývoj realitního trhu v CEE v roce 2022

V roce 2022 proběhly na realitním trhu regionu CEE transakce za celkem 10,9 miliard EUR.

Transakce na českém realitním trhu dosáhly v roce 2022 objemu 1,7 miliardy EUR. Mezi pololetími roku 2022 je však patrný zásadní rozdíl – zatímco od ledna do června proběhly transakce v hodnotě přes 1,2 miliardy EUR, během druhé poloviny roku tato hodnota činí pouze 456 milionů EUR.

V druhé polovině roku 2022 nejvíce investic mířilo do sektoru průmyslu a logistiky (44 % z celkového objemu investic v ČR, přibližně 200 milionů EUR). Nejvýznamnější transakce tvořila třetinu až polovinu tohoto objemu – areál Logport Prague West byl zakoupen společností Invesco za 70-100 milionů EUR (přesná cena není veřejně známá). Investice do českého kancelářského sektoru tvořily 41 % celkového objemu.

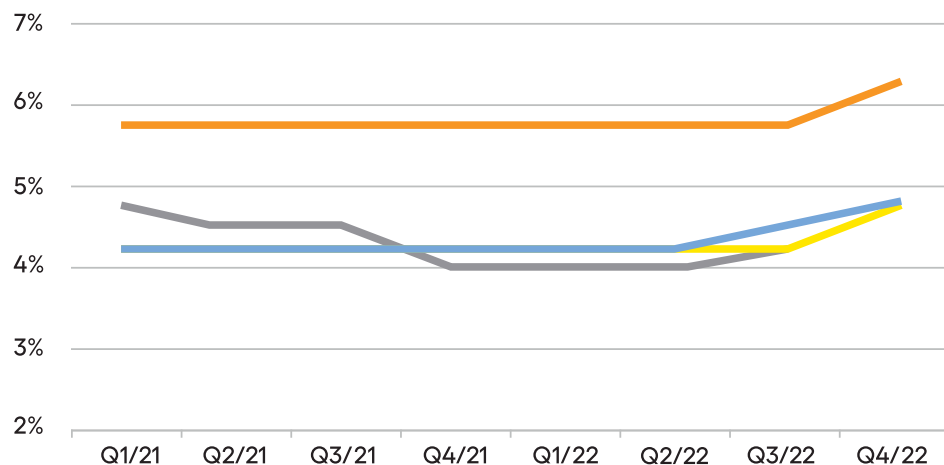
Polsko si udrželo svou vedoucí pozici mezi zeměmi CEE, jelikož polské transakce činily 55 % celkových transakcí v regionu. Nejvíce prodejů se týkalo kancelářského sektoru (36 %) a průmyslu a logistiky (33 %). Celkový objem polských investic na realitním trhu téměř dosáhl 6 miliard EUR. Ačkoli jde o pokles o 6 % oproti roku 2021, jde o čtvrtý nejlepší roční výsledek zaznamenaný v Polsku.

V roce 2022 proběhly na polském trhu s kancelářskými nemovitostmi transakce celkem za 2,2 miliardy EUR, což je o 26 % více než v roce 2021. Dvě největší investiční akce (Warsaw Hub a generation Park Y) tvoří dohromady zhruba třetinu tohoto objemu (868 milionů EUR).

Polský sektor průmyslu a logistiky zaznamenal transakce za 2,0 miliardy EUR, retailový obchodní sektor za 1,4 miliardy EUR a rezidenční pouze přibližně 440 milionů EUR.

Zdroj: JLL, CEE Investment Market 2022 Summary

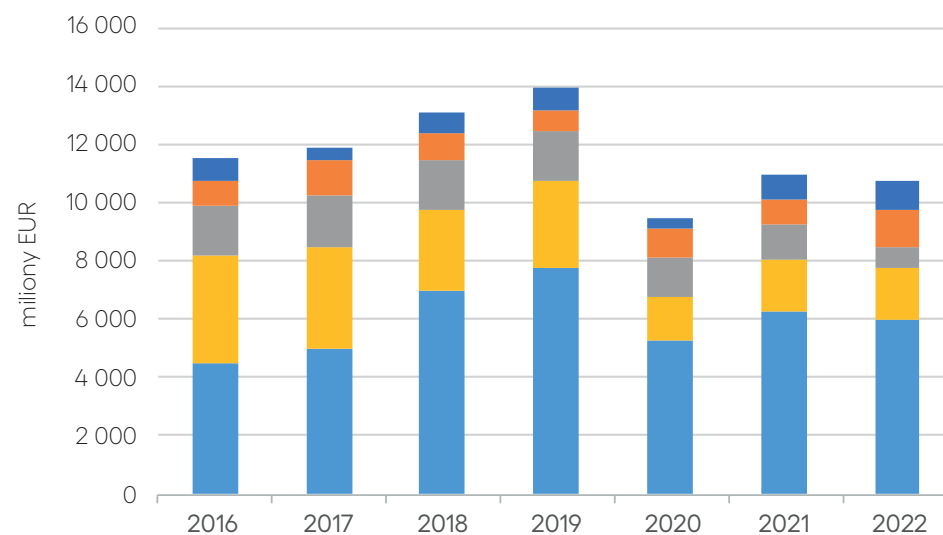
Vývoj Prime Yieldu ČR



	Q1/21	Q2/21	Q3/21	Q4/21	Q1/22	Q2/22	Q3/22	Q4/22
Yield - Kanceláře	4.25 %	4.25 %	4.25 %	4.25 %	4.25 %	4.25 %	4.50 %	4.80 %
Yield - Retail	5.75 %	5.75 %	5.75 %	5.75 %	5.75 %	5.75 %	5.75 %	6.25 %
Yield - Industrial	4.75 %	4.50 %	4.50 %	4.00 %	4.00 %	4.00 %	4.25 %	4.75 %
Yield - High Street Retail	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.75%

Zdroj: CBRE

Objem investic regionu CEE v období 2016-2022



Hodnoty prime yieldu za 4Q 2022 v regionu CEE

Země	Kanceláře	Retail	Industrial
ČR	4,75%	5,50%	4,50%
Polsko	5,25%	5,75%	6,00%
Maďarsko	5,75%	6,50%	6,25%
Slovensko	5,75%	7,25%	6,00%
Rumunsko	7,00%	7,25%	7,50%

Zdroj: JLL, CEE Investment Market 2022 Summary

Nemovitostní investiční trh 2023 – očekávání

- Vývoj realitního trhu bude ovlivněn dopady války na Ukrajině a cenami energií. Poptávka po nemovitostech zůstává silná a převyšuje nabídku ve všech sektorech.
- Předpokládaný objem investic je na úrovni kolem 1,5 miliardy EUR.
- Vedoucím sektorem budou logistické a průmyslové areály. Kancelářské nemovitosti by měly být stále stabilním aktivem.
- Mezinárodní investoři budou klást stále větší důraz na ESG, čemuž se český trh bude přizpůsobovat.

zdroj: [Cushman & Wakefield Marketbeat – Czech Republic Investment Q4 2022](#)

Informace pro investory

Již od svého vzniku před více než sedmi lety 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 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 mezi 4 a 6 % 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.

Deset akvizic provedených v roce 2022 dále přispělo k naplňování dlouhodobého záměru vytvořit a udržet geograficky, strukturálně i odvětvově diverzifikované portfolio aktiv. Strategií fondu je nabyté nemovitosti či nemovitostní společnosti zpravidla vlastnit dlouhodobě, aktivně je spravovat a maximalizovat tak výnosnost vloženého kapitálu.

Fondu se jeho 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, a případně i vystupovat prostřednictvím odprodeje podílových listů nebo jejich části na měsíční bázi. Stav a vývoj svých investic může každý z podílníků monitorovat prostřednictvím on-line portálu Moje INVESTIKA.

Výkonnost fondu (jeho tříd)

k 31. 12. 2022

data k 31. 12. 2022	Celková kumulativní výkonnost fondu (třída CZK)	Průměrná měsíční výkonnost fondu (třída CZK)	Celková kumulativní výkonnost fondu (třída EUR)	Průměrná měsíční výkonnost fondu (třída EUR)
1M	0,19 %	---	1,08 %	---
3M	1,10 %	0,37 %	2,76 %	0,92 %
6M	3,59 %	0,60 %	5,87 %	0,98 %
za rok 2022	7,05 %	0,59 %	6,88 %	0,57 %
od vzniku fondu/třídy	44,14 %	0,51 %	22,32 %	0,70 %

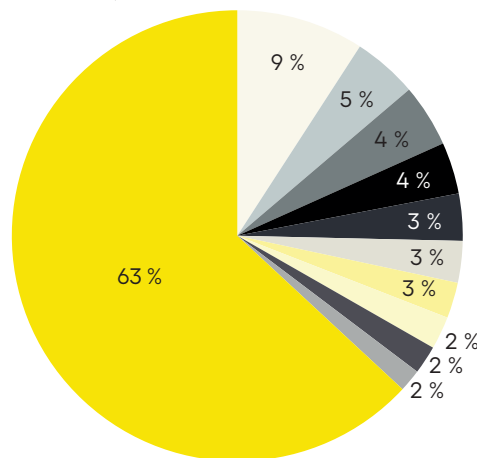
Struktura majetku Fondu

k 31. 12. 2022

Struktura majetku k datu	31. 12. 2022
Aktiva celkem	15 107 212 812,69 Kč
Z toho:	
Účast v nemovitostních společnostech	51,98 %
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	22,15 %
Vklady v bankách	15,08 %
Investiční nástroje	4,90 %
Ostatní aktiva	5,89 %

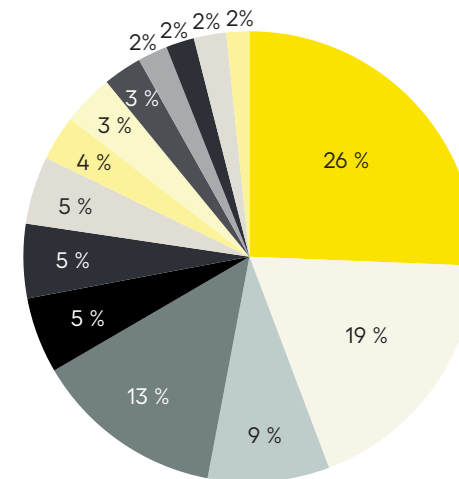
Portfolio nemovitostí

Významní nájemci



9 % Adient Polska Sp. z o.o. 5 % Nordea Bank ABP S.A. 4 % C.S.Cargo
 4 % Albert s.r.o. 3 % MAN Truck & Bus 3 % XLCZ Nábýtek s.r.o.
 3 % digital cave s.r.o. 2 % ADVA Optical Networking Sp. z o.o.
 2 % Siemens, s.r.o. 2 % ADP Employer Services Česká republika, a.s.
 63 % OSTATNÍ (cca 300 různých nájemců)

Odvětvová diverzifikace portfolia



26 % Logistika 19 % IT 9 % Ostatní maloobchod
 13 % Bankovníctví, finance 5 % Prodej potravin 5 % Ostatní služby
 5 % Prodej nábytku 4 % Nemovitostní činnost 3 % Ubytovací
 a stravovací služby 3 % Veřejná správa 2 % Automotive
 2 % Vzdělávání 2 % Výroba 2 % Farmacie a zdravotnictví

Nemovitostní společnosti v portfoliu fondu

Pekařská Office Park - nemovitostní společnost Pekařská Office, s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Pekařská 628/14 a Pekařská 641/16, 155 00 Praha 5 - Jinonice, Česká republika. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 1002. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 1017. Kód katastrálního území: 755541 Stodůlky; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 1811. Kód katastrálního území: 755541 Stodůlky; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 1769. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti jsou dvě budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Dlouhodobými nájemci jsou stabilní společnosti mezinárodních značek a významné společnosti jako Aramark, Corteva Agriscience, Orkla Food Ingredients, FSV UK a další. V současnosti jsou budovy z 99,3 % obsazeny.

Stručný popis nemovitosti

Pekařská 628/14 a Pekařská 641/16 představují komplex dvou multifunkčních budov nabízejících především kancelářské prostory a v omezeném množství rovněž obchodní prostory umístěné v Praze 5 – Jinonice. Pekařská 14 je budova se třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím postavená v roce 1998. Budova Pekařská 16 byla dokončena v roce 1999 a skládá se z 4 nadzemních a jednoho podzemního podlaží.

Popis závad nemovitosti

Budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu a závady jsou řešeny v rámci pravidelné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcná břemena:

- PREDistribuce, a.s. – strpět vedení a provoz kabelové přípojky 22 kV k parc. č. 2769/4
- VB chůze a jízdy k parc. č. 2750
- Právo umístění, provozování, údržby, oprav a výměny dešťové kanalizace pro pozemky parc. č. 1342/17, 1342/34, 1342/37 k pozemku parc. č. 1342/16
- Právo umístění, provozování, údržby, oprav a výměny vodovodní přípojky pro pozemky parc. č. 1342/17, 1342/34, 1342/37 k pozemkům parc. č. 1342/720, 1342/746
- Právo umístění, provozování, údržby, oprav a výměny vodovodní přípojky pro pozemky parc. č. 1342/17, 1342/34, 1342/37 k pozemkům parc. č. 1342/720, 1342/742
- VB stavby a umístění stavby vodohospodářského díla, chůze a jízdy za účelem provádění údržby, oprav a odstraňování havárií, neprovedení staveb trvalého charakteru a neosazení trvalými porosty pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA k pozemku parc. č. 1342/17
- VB strpět umístění a provoz tech. zařízení v.o. TS v čp. 628, strpět vedení a provoz kabelové přípojky 22 kV-GP 641-52/98, umožnit vstup v souvislosti se zřizováním, provozem, opravami a údržbou rozvodných zařízení pro PREDistribuce, a.s. k pozemkům parc. č. 1342/17, 1342/34, 1342/37 a stavbám Jinonice, č.p. 628 a č.p. 641
- VB umístění stavby vodovodního řadu s právem vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií a věcné břemeno neprovedení staveb a neosazení trvalými porosty pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA k 1342/26
- Právo vstupu na část pozemku za účelem zřízení, užívání a údržby plynové přípojky pro pozemky parc. č. 1341/11, 1341/3 k pozemku parc. č. 1342/26

- Právo vstupu na část pozemku za účelem zřízení, užívání a údržby stavby kanalizace pro pozemky parc. č. 1341/11, 1341/3 k pozemku parc. č. 1342/26
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko k parc. č. 2769/4, 2750, 1342/19, 1342/26, 1342/31, 1342/33, 1342/17, 1342/34, 1342/37 a stavbám Jinonice, č.p. 628 a č.p. 641

Technický stav nemovitosti

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457.

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 28. 12. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Pekařská Office, s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 115706, IČO: 27387852

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Bohemia real estate - nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Benešov

Nemovitost se nachází na adrese Masarykovo náměstí 7 a Masarykovo náměstí 1041, 256 01 Benešov, Česká republika. Kód katastrálního území: 602191 Benešov u Prahy; Okres: CZ0201 Benešov; Obec: 529303 Benešov. List Vlastnictví: 2791. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Boskovice

Nemovitost se nachází na adrese Kpt. Jaroše 2012, 680 01 Boskovice, Česká republika. Kód katastrálního území: 608327 Boskovice; Okres: CZ0641 Blansko; Obec: 581372 Boskovice. List Vlastnictví: 4028. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013

Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Frýdek-Místek

Nemovitost se nachází na adrese tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, Česká republika. Kód katastrálního území: 634956 Frýdek; Okres: CZ0802 Frýdek-Místek; Obec: 598003 Frýdek-Místek. List Vlastnictví: 2240. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Chrudim

Nemovitost se nachází na adrese Čáslavská 313, 537 01 Chrudim, Česká republika. Kód katastrálního území: 654299 Chrudim; Okres: CZ0531 Chrudim; Obec: 571164 Chrudim. List Vlastnictví: 4254. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Liberec

Nemovitost se nachází na adrese Frýdlantská 1351/15, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec, Česká republika. Kód katastrálního území: 682039 Liberec; Okres: CZ0513 Liberec; Obec: 563889 Liberec. List Vlastnictví: 11027. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Mladá Boleslav

Nemovitost se nachází na adrese Pivovarská 113/1, 29301 Mladá Boleslav, Česká republika. Kód katastrálního území: 696293 Mladá Boleslav; Okres: CZ0207 Mladá Boleslav; Obec: 535419 Mladá Boleslav. List Vlastnictví: 3625. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Moravská Třebová

Nemovitost se nachází na adrese nám. T. G. Masaryka 111/6, 57101 Mora-

vská Třebová, Česká republika. Kód katastrálního území: 698806 Moravská Třebová; Okres: CZ0533 Svitavy; Obec: 578444 Moravská Třebová. List Vlastnictví: 2170. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Nymburk

Nemovitost se nachází na adrese Náměstí Přemyslovců 15/10, 28802 Nymburk, Česká republika. Kód katastrálního území: 708232 Nymburk; Okres: CZ0208 Nymburk; Obec: 537004 Nymburk. List Vlastnictví: 3323. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Sokolov

Nemovitost se nachází na adrese 5. května 714, 35601 Sokolov, Česká republika. Kód katastrálního území: 752223 Sokolov; Okres: CZ0413 Sokolov; Obec: 560286 Sokolov. List Vlastnictví: 3385. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Strakonice

Nemovitost se nachází na adrese Velké náměstí 55 a U Sv. Markéty 56, 38601 Strakonice, Česká republika. Kód katastrálního území: 755915 Strakonice; Okres: CZ0316 Strakonice; Obec: 550787 Strakonice. List Vlastnictví: 1866. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je deset budov.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Hlavním nájemcem je společnost ČSOB, které je pronajata zhruba třetina pronajímatelné plochy portfolia, zbylé plochy jsou pronajímány lokálním společenstvem. V současnosti je portfolio z 85,7 % obsazeno.

Stručný popis nemovitosti

Benešov

Objekt byl postaven v 1. polovině 20. století, budova dále prošla stavebními úpravami v letech 1999 a 2006. Jedná se o čtyřpatrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajímatelná plocha činí 1200 m².

Boskovice

Budova byla postavena v 80. letech minulého století, v roce 1993 proběhla rekonstrukce. Budova má dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží. Celková pronajímatelná plocha činí 657 m².

Frýdek-Místek

Budova byla postavena ve 30. letech minulého století a v roce 1992 prošla celkovou rekonstrukcí. Jedná se o rohový objekt o jednom podzemním a pěti nadzemních podlažích. Celková pronajímatelná plocha činí 1 931 m².

Chrudim

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. Celková pronajímatelná plocha činí 472 m².

Liberec

Administrativní budova v Liberci byla postavena v roce 1994. Nemovitost je rohová budova o jednom podzemním a sedmi nadzemních podlažích. V objektu jsou dva osobní a jeden nákladní výtah. Celková pronajímatelná plocha činí 1 472 m².

Mladá Boleslav

Budova má čtyři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, ve kterých jsou obchodní prostory, kanceláře, bankovní hala, archivy, zasedací místnost, zázemí, technická místnost, terasa a trezorové hospodářství. Během 90. let proběhla rekonstrukce budovy, v letech 2010-2011 pak rekonstrukce prostoru banky. Celková pronajímatelná plocha činí 1 160 m².

Moravská Třebová

Nemovitost byla postavena ve 20. letech minulého století. Jedná se o řadovou budovu o jednom podzemním a třech nadzemních podlažích. Celková pronajímatelná plocha činí 883 m².

Nymburk

Budova byla postavena v roce 1997. Řadovou budovu tvoří jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží se dvorem. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 531 m², celková pronajímatelná plocha činí 835 m².

Sokolov

Budova byla postavena ve 20. letech minulého století a v roce 1995 došlo k celkové rekonstrukci. Jedná se o objekt o jednom podzemním a pěti nadzemních podlažích. Celková pronajímatelná plocha činí 820 m².

Strakonice

Jedná se o pětipodlažní nemovitost v centru Strakonice. Celková pronajímatelná plocha činí 1 550 m².

Popis závad nemovitosti

Technický stav nemovitostí je dobrý a odpovídá stáří budov a pravidelné údržbě. Závady byly řešeny průběžně v rámci běžné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcná břemena:

- VB zřízení, vedení a provozování inženýrské sítě, a to přípojky vodovodu pro stavbu č. pop.2012 včetně práva vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a případného odstranění přípojky v rozsahu geom. plánu č. 4783-3288/2016 pro pozemek parc. č. 56/2 k pozemkům parc. č. 56/1, 56/15 k.ú. 608327 Boskovice.
- VB strpět zřízení, provoz, opravy a odstranění vodovodní přípojky v rozsahu geom. plánu č. 4783-3288/2016 pro pozemek parc. č. 56/2 k pozemku

parc. č. 6882 k.ú. 608327 Boskovice.

- VB chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 5337-212/2019; oprávnění pro parc. 56/2.
- VB v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 4866-2360/2013 pro ČEZ Distribuce, a. s. k pozemku parc. č. 446/2 k.ú. 682039 Liberec.
- VB spočívající v právu umístit nad povinný pozemek nadzemní přesah stavby a v povinnosti časově neomezeně strpět nadzemní přesah stavby, a to od výšky 3 m nad povrchem, včetně práva vstupu za účelem užívání, údržby, oprav, modernizace a odstranění budovy pro St. 296 a stavbu Mladá Boleslav II, č.p. 113 ke St. 6081 k.ú. 696293 Mladá Boleslav.
- VB chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 1104-1055/1995 pro pozemek parc. č. 99 k pozemku parc. č. 81/2.
- VB společná hraniční zeď pro oba domy pro St. 154 k St. 153 k.ú. 755915 Strakonice.
- VB umožnění přístupu pro St. 155 k St. 150/1, St. 150/2 k.ú. 755915 Strakonice
- VB vedení a údržby, geom. plán č. 2583-19/2008 pro St. 154 k St. 153 k.ú. 755915 Strakonice.
- VB právo umístění stavby, geom. plán č. 2583-19/2008 pro St. 154 k St. 153 k.ú. 755915 Strakonice.
- VB oprav a údržby právo umístění stavby, geom. plán č. 2583-19/2008 výměňkové stanice a právo vstupu do domu pro Teplárna Strakonice, a.s. k St. 155 k.ú. 755915 Strakonice.
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko k parc. č. 2769/4, 2750, 1342/19, 1342/26, 1342/31, 1342/33, 1342/17, 1342/34, 1342/37 a stavbám Jinonice, č.p. 628 a č.p. 641.

Technický stav nemovitostí

Technický stav nemovitostí je dobrý a odpovídá stáří budov a pravidelné údržbě.

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

Fond vlastní dané nemovitosti za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 29. 9. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 111835, IČO 27413560

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Business Centre Bohemia - nemovitostní společnost INVESTIKA beta, s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Plzeň, Anglické nábř. 2434/1, Česká republika. Kód katastrálního území: 721981 Plzeň; Okres: CZ0323 Plzeň-město; Obec: 554791 Plzeň; List Vlastnictví: 43071. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je dlouhodobě pronajímána stabilním společností mezinárodních značek jako Siemens, ADP Employer Services Česká republika, Generali Česká pojišťovna, Moneta Money Bank a další. V současnosti je z 95,8 % obsazena.

Stručný popis nemovitosti

Budova se nachází v centru Plzně a je dobře dostupná veřejnou dopravou. Skládá se z 1 podzemního a 16 nadzemních podlaží a v roce 2004 prošla kompletní rekonstrukcí. Většina budovy je využívána jako kanceláře, v přízemí se nachází restaurace.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a závady jsou řešeny v rámci pravidelné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcná břemena:

- VB chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 421/1, 421/5 k pozemkům parc. č. 418/2, 421/2
- VB chůze a jízdy za účelem parkování 18 dvoustopých osobních motorových vozidel a parkovat současně nejvýše 18 dvoustopými osobními motorovými vozidly pro pozemek parc. č. 421/1 k pozemku parc. č. 414/5
- VB služebnost chůze, jízdy a parkování pro pozemek parc. č. 421/1 k pozemkům parc. č. 415/1, 415/2
- VB služebnost chůze, jízdy a parkování pro pozemek parc. č. 421/1 k pozemku parc. č. 411/2
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. k pozemkům parc. č. 414/1, 414/11, 414/12, 414/3, 414/4, 414/5, 414/6, 414/8, 418/2, 421/1, 421/2, 421/5

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 28. 12. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost INVESTIKA beta, s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 360597, IČO: 14100436

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Industriální portfolio CS Cargo - nemovitostní společnost Alfa logistické areály, s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Jičín

Nemovitost se nachází na adrese Hradecká 1116, 506 01 Jičín, Česká republika. Kód katastrálního území: 659541 Jičín; Okres: CZ0522 Jičín; Obec: 572659 Jičín; List Vlastnictví: 3087. Kód katastrálního území: 740217 Moravčice; Okres: CZ0522 Jičín; Obec: 572659 Jičín; List Vlastnictví: 28. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Liberec

Nemovitost se nachází na adrese Ampérova 500, 462 12 Liberec, Česká republika. Kód katastrálního území: 631086 Doubí u Liberce; Okres: CZ0513 Liberec; Obec: 563889 Liberec; List Vlastnictví: 925. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Kornice

Nemovitosti se nachází na adresách Kornice 54 a Kornice bez č.p., 570 01 Litomyšl, Česká republika. Kód katastrálního území: 669521 Kornice; Okres: CZ0533 Svitavy; Obec: 578347 Litomyšl; List Vlastnictví: 137. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti jsou čtyři budovy ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitosti jsou 100% pronajaty společností C.S. Cargo.

Stručný popis nemovitostí

Portfolio se skládá ze tří moderních skladových areálů se strategicky výhodnou polohou. Převážnou část nemovitostí zaujímají skladové plochy doplněné o kancelářské prostory. Areály jsou uzpůsobeny k přepravě zboží kamionovou dopravou.

Popis závad nemovitostí

Technický stav nemovitostí je dobrý a odpovídá stáří budov a pravidelné údržbě. Závady byly řešeny průběžně v rámci pravidelné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcná břemena:

- VB v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 1388-3346/2016 pro ČEZ Distribuce, a. s. k parc. č. 1063/1 k.ú. 631086 Doubí u Liberce
- VB zhotovení plynové přípojky NTL, údržby a oprav této přípojky, vstupu a vjezdu dle odstavce II. smlouvy pro pozemky parc. č. 101/1, 91, 155/2, 155/4, 155/5, 155/6 k.ú. 669521 Kornice k pozemkům parc.č. 149/2, 150 k.ú. 669521 Kornice
- VB vstupu, vjezdu, zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení "Přeložka VTL plynovodní přípojky pro RS Kornice" na části pozemků v rozsahu geometrického plánu číslo 156-64/2006 v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním PZ dle článku III. smlouvy zřízení věcného břemene pro GasNet, s.r.o. k pozemkům parc. č. 155/3, 155/5 k.ú. 669521 Kornice
- VB užívání v rozsahu dle GP č. 137-52/2002 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě pro CETIN a.s. k pozemku parc. č. 155/2 k.ú. 669521 Kornice
- VB umístění, provozu, údržby a oprav koncového bodu veřejné telekomunikační sítě dle článku III. Smlouvy pro CETIN a.s. k pozemku parc. č. 91 k.ú. 669521 Kornice
- VB zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu geometrického plánu č. 141-55/2002 dle článku III. smlouvy pro CETIN a.s. k pozemku parc. č. 155/2

- Zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení a předkupní právo ve prospěch Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, U Trezorů 921/2, Jinonice, 15800 Praha 5 k parc. č. 3800, 3804, 985/22, 985/25 k.ú. 659541 Jičín, 67, 68, 41/31 k.ú. 740217 Moravčice, parc. č. 1048/33, 1062, 1063/1, 782/102, 782/109, 782/110, 782/111, 782/112, 782/81 k.ú. 631086 Doubí u Liberce, 101/1, 101/2, 91, 155/2, 155/3, 155/4, 155/5, 155/6, 412/44 k.ú. a stavbám Valdické předměstí, č.p. 1116, stavba bez č.p./č.e. na parc. 68 k.ú. Moravčice, bez čp/če na parc. 101/1, 101/2 k.ú. Kornice – jedná se o neaktuální zápisy v katastru nemovitostí, o jejichž výmaz jsou aktuálně vedeny soudní spory.

Technický stav nemovitosti

Technický stav nemovitostí je dobrý a odpovídá stáří budov a pravidelné údržbě.

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

Fond vlastní dané nemovitosti za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil dané nemovitosti dne 29. 9. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitosti byly oceněny výnosovou metodou.

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

Nemovitosti nebyly oceněny porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Alfa logistické areály, s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 293195, IČO: 07020368

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej se neplánuje.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti

Trofejní kancelářská nemovitost U Zvonařky 291/3, Praha 2 – Vinohrady - nemovitostní společnost INVESTIKA gama, s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 Česká republika. Kód katastrálního území: 727164 Vinohrady; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 10988. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je 100 % pronajata společností Q property s.r.o.

Stručný popis nemovitosti

Nemovitost představuje historická vila skládající se z jednoho podzemního a dvou nadzemních podlaží, kompletně zrekonstruovaná v roce 2012. V roce 2013 byla přistavěna jednopodlažní přístavba s terasou a třetí nadzemní podlaží.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcná břemena:

- VB služebnost inženýrské sítě dle ust. § 1267 občanského zákoníku, právo umístění stavby inženýrských sítí – STL plynovodní přípojky, právo provozování a udržování, právo vstupu na pozemek za účelem prohlídky nebo údržby stavby dle čl. IV. smlouvy v rozsahu GP č. 2020-19/2015 pro pozemek parc. č. 1189 k pozemku parc. č. 4191
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, k pozemkům parc. č. 1189 a 1190/4

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 29. 7. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost INVESTIKA gama, s.r.o. se sídlem U Zvonářky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 299521, IČO 07344112

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Kancelářská budova Avenir E v nemovitostní společnosti NRE Avenir s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Radlická 751/113e, Praha 5 – Jinonice, Česká republika. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 2332. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je pronajata zavedeným společností jako například Porsche, IBA CZ a KJ TRADE. Celková obsazenost budovy je 94,0 %.

Stručný popis nemovitosti

Administrativní komplex Avenir se nachází na ulici Radlická v Praze 5 - Jinonicích, v administrativní a obchodní zóně kolem stanice metra Nové Butovice. Budova má jedno podzemní a 6 nadzemních podlaží, přičemž poslední 6.NP je výrazně ustupující a jsou v něm umístěny pouze technologie. Podzemní podlaží je převážně využíváno jako podzemní garáže.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

- VB uložení plynové přípojky a právo přístupu za účelem zajištění provozu,

oprav a údržby - blíže spec.ve sml.čl.II. a dle geom. pl. 1367-47/2010 pro pozemek parc. č. 1236/79 k pozemku parc. č. 1236/69

- VB užívání pozemku pro umístění kanalizační přípojky dle čl.III smlouvy a geom.pl. 1384-82/2010 pro pozemek parc. č. 1236/79 k pozemkům parc. č. 2056/1, 2056/3
- VB užívání pozemku pro umístění vodovodní přípojky dle čl.III smlouvy a geom.pl. č.1375-70/2010 pro pozemek parc. č. 1236/79 k pozemku parc. č. 2056/3
- VB právo chůze a jízdy každého vlastníka oprávněných pozemků za účelem přístupu a příjezdu k pozemkům a budovám – sml. čl. II, dle GP č. 1015-48/2005 pro pozemky parc. č. 1236/2, 1236/63, 1236/64, 1236/69, 1236/73 k pozemkům parc. č. 1236/70, 1236/71, 1236/72
- VB umístění a provozování kabelového vedení, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení – sml. čl. III, dle GP č. 1233-710/2007 - na dobu neurčitou pro PREDistribuce, a.s. k pozemkům parc. č. 1236/70, 1236/79
- VB právo umístění světelného signalizačního zařízení právo vstupu a vjezdu za účelem provozu, údržby a oprav dle čl. III. smlouvy, v rozsahu dle GP č. 1249-517/2008 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA k pozemku parc. č. 1236/70
- Zástavní právo pro Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakousko k pozemkům parc. č. 1236/70, 1236/71, 1236/72, 1236/79

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků
Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 28. 12. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost NRE Avenir s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 248433, IČO: 04485751

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

Prodej není plánován.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Kancelářská budova na adrese Karle Engliš 4, Praha 5 - nemovitostní společnost INVESTIKA KE4, s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Karla Engliš 3219/4; Praha 5 -Smíchov, Česká republika. Kód katastrálního území: 729051 Smíchov; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 7775. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je pronajata zavedeným společností s dlouhodobými nájemními smlouvami a je plně pronajata. Mezi nájemce patří značky jako CHEP CZ, UBX Praha, Akamai, Kline CZ a další.

Stručný popis nemovitosti

Administrativní budova Karla Engliš 4 se nachází v městské části Prahy 5, která je jednou z nejdynamičtěji rozvíjejících se lokalit Prahy. Byla postavena v roce 2006 a 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.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcná břemena:

- VB vstup, vjezd, průchod a průjezd – sml. čl. 3 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/22
- VB vstupu a průchodu – sml. čl. II pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/13
- VB Průchod a průjezd přes pozemek a užívání závory – dle geom. plánu 2832-30/2007 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/29
- VB vstupu a průchodu dle čl.4 smlouvy, v rozsahu GP 3020-60/2008 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/28
- VB právo umístění vodovodní a kanalizační přípojky a jejich provozování, právo vstupu a vjezdu za účelem údržby a oprav, dle Gp.č. 3457-149/2011 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/22
- VB přístupu a užívání části budovy dle čl.3.-4. smlouvy pro jednotky 3221/1-3221/227 k pozemku parc. č. 2885/27
- VB spočívající v přístupu a užívání části, dle čl. 4 smlouvy pro stavbu Smíchov, č.p. 3216 k pozemku parc. č. 2885/27
- VB právo umístit, provozovat a užívat vstupní část energetického zařízení VOTS 8797- rozvaděč VN včetně kabelového napojení VN právo volného vstupu a přístupu k instalovanému energetickému zařízení za účelem zajištění jeho provozu, údržby a oprav dle čl.III. smlouvy a v rozsahu dle geodet. dokumentace č.055/2006 pro PREdistribuce, a.s. k pozemku parc. č. 2885/27
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4 k pozemku parc. č. 2885/27
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4 k pozemku parc. č. 2885/27

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 31. 10. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost INVESTIKA KE4, s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 312687, IČO: 08081875

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Obchodní centrum Galerie Butovice - nemovitostní společnost Galerie Butovice s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Radlická 520/117, 155 00 Praha 5 - Jinonice, Česká republika. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 2075. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 3339. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 3340. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem a jednotlivky vymezené dle příslušných právních předpisů.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Celkem je v centru kolem 90 stálých nájemců, dále jsou krátkodobě pronajímány stánky. Mezi největší nájemce patří Albert hypermarket, Saunia, Inter-sport, Jysk a další. Aktuální obsazenost je 96,2 %.

Stručný popis nemovitosti

Nemovitost se nachází na ulici Radlická v Praze 5 - Nových Butovicích, v administrativní a obchodní zóně kolem stanice metra Nové Butovice. Jedná se o moderní obchodní centrum nabízející dvě patra obchodních ploch. Cen-

trum bylo postaveno v roce 2005, v letech 2016 – 2019 prošlo rozsáhlou rekonstrukcí a v roce 2018 k němu byla dostavěna prodejna Kika.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcná břemena:

- VB služebnost stezky a cesty pro pozemky parc. č. 1237/4, 1242/1, 1242/10, 1242/25 k pozemku parc. č. 1242/11
- VB ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – právo vést, provozovat a udržovat stavbu, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav, údržby a prohlídky stavby, právo zřídit, mít a udržovat potřebné obslužné zařízení a právo provádět na stavbě úpravy za účelem její údržby, oprav, modernizace nebo zlepšení či zvýšení její výkonnosti dle smlouvy v rozsahu GP 1900-1855/2018 k pozemku parc. č. 1242/11
- VB služebnost cesty a stezky pro pozemky parc. č. 1231/2, 1231/47, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33 k pozemku parc. č. 1236/75
- VB služebnost cesty a stezky pro pozemky parc. č. 1231/2, 1231/47, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33 k pozemku parc. č. 1236/76
- VB služebnost cesty a stezky pro pozemky parc. č. 1231/2, 1231/47, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33 a stavbu Jinonice, č.p. 520 k pozemkům parc. č. 1236/68, 1242/24
- VB právo užívání části pozemků za účelem zřízení, uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle čl. III smlouvy a dle geom.pl. 991-194/2005 pro CETIN, a.s. k pozemkům parc. č. 1231/2, 1236/26, 1236/3
- VB užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení telekomunikační sítě na dobu neurčitou pro CETIN, a.s. k pozemkům parc. č. 1236/30, 1236/32
- VB ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – služebnost inženýrské sítě, právo vstupu a vjezdu, právo zřídit, mít a udržovat obslužné

zařízení, právo provádět na stavbě úpravy za účelem její údržby, oprav, modernizace nebo zlepšení či zvýšení její výkonnosti v rozsahu GP č. 1695–28/2015, dle čl. 2. smlouvy k pozemkům parc. č. 1231/2, 1236/25, 1236/26, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33, 1236/57

- VB služebnost cesty a stezky pro Jednotku 520/1 k pozemku parc. č. 1236/75
- VB služebnost cesty a stezky pro Jednotku 520/1 k pozemku parc. č. 1236/76
- VB právo užívání části pozemků za účelem zřízení, uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle čl. III smlouvy a dle geom.pl. 991–194/2005 pro CETIN, a.s. k Jednotce 520/1
- VB užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení telekomunikační sítě na dobu neurčitou pro CETIN, a.s. k Jednotce 520/1
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, k pozemkům parc. č. 1231/55, 1236/83, 1242/11 a Jednotce 520/1

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 28. 12. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Galerie Butovice s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 342392, IČO: 09775501

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Business Centrum Písek - nemovitostní společnost Sildat s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Vladislavova 250, Pražské Předměstí, 39701 Písek, Česká republika. Kód katastrálního území: 720755 Písek; Okres: CZ0314 Písek; Obec: 549240 Písek; List Vlastnictví: 17316. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je převážně využívána jako kancelářské prostory a obsazena více lokálními společnostmi, z nichž část jsou administrativní oddělení společností operujících v přílehlé průmyslové zóně. Největším nájemcem je společnost Digital cave, s.r.o., která v prostorách nemovitosti provozuje datové centrum. Nemovitost je z 96,0 % obsazena.

Stručný popis nemovitosti

Nemovitost se nachází v severní části města Písek a byla zrekonstruována z původní budovy kasáren v roce 2014. Skládá se z jednoho podzemního a čtyř nadzemních podlaží. V podzemních prostorách je vybudováno datové centrum, v přízemí se nachází restaurace, konferenční prostory a recepce a zbylé prostory tvoří kanceláře.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu. Drobné opravy jsou řešeny v rámci běžné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcná břemena:

- VB umístění a provozování dieselagregátu jakožto inženýrské sítě pro pozemek parc. č. 1061/9 k pozemku parc. č. 1061/10
- VB zřizování a provozování vedení – podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě v rozsahu dle GP 5662- 638/2011 pro ELSAT, spol. s r.o. k pozemku parc. č. 315/1
- VB zřizování a provozování vedení – uložení stavby horkovodního potrubí v rozsahu dle GP 5392-70221/2010 pro Teplárna Písek, s.r.o. k pozemku parc. č. 331/6
- VB zřizování a provozování vedení – uložení stavby horkovodního potrubí v rozsahu dle GP 5789-13545/2012 pro Teplárna Písek, a.s. k pozemkům parc. č. 317/1, 331/6
- VB zřizování a provozování vedení – podzemní komunikační vedení v rozsahu dle GP 5641-583/2011 pro CETIN, a.s. k pozemkům parc. č. St. 1061/9, 315/1
- VB zřizování a provozování vedení – nového kabelového vedení VN v rozsahu dle GP 6103-320/2014 pro E.ON Distribuce, a.s. k pozemkům parc. č. St. 1061/9, 331/6
- VB zřizování a provozování vedení – nového kabelového vedení NN, kabelových skříní a uzemnění v rozsahu dle GP 6102-263/2014 pro E.ON Distribuce, a.s. k pozemkům parc. č. St. 1061/9, 331/6
- VB zřizování a provozování vedení – podzemního vedení sítě elektronických komunikací v rozsahu dle GP 6071-237/2013 pro T-Mobile Czech Republic a.s. k pozemku parc. č. 331/6
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko k parc. č. 1061/9, 2932, 315/1, 317/1, 331/6, Písek

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 29. 9. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Sildat s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 323792; IČ 08713201

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Zámek Mitrowicz - nemovitostní společnost Zámek Mitrowicz s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Koloděje nad Lužnicí 1, 37501 Týn nad Vltavou Česká republika. Kód katastrálního území: 668516 Koloděje nad Lužnicí; Okres: CZ0311 České Budějovice; Obec: 68519 Koloděje nad Lužnicí; List Vlastnictví: 665. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je sedm budov, nicméně areál je pro evidenci považován za jeden celek.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Probíhá příprava nemovitosti k pronájmu.

Stručný popis nemovitosti

Daný majetek je komplexem budov a vlastních pozemků, který představuje zámecký areál v centru Jižních Čech, na okraji města Týn nad Vltavou. Od roku 2008 je zámek včetně areálu ve vlastnictví společnosti Mitrowicz a.s., která areál včetně budov zásadně zrekonstruovala, zrestaurovala a uvedla do dnešní podoby.

Popis závad nemovitosti

Budova je v dobrém technickém stavu odpovídajícím proběhlé rekonstrukci.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcná břemena:

- VB umístění vodovodní a kanalizační přípojky v rozsahu GP 659-74/2018. Oprávnění pro parcelu St. 53, parcelu st. 61 a parcelu St. 62/1. Povinnost k parcele pozemek parc. č. 1266/54. Smlouva o zřízení VB ze dne 19.12.2018.
- VB chůze k hrobce. Oprávnění pro Pozemek parc. č. st. 62/2 (Mgr. Lucie Dercsényiová, Jana Dercsényiová). Povinnost k pozemkům parc. č. 388/1 a 1628. Smlouva o zřízení VB ze dne 10.8.2000.
- VB umístění kabelu NN, kabelu VN, pilíře s kab. skříní SR422, 2x optotruba spojená se záměrem Zámek Koloděje – Pivovar a wellness. Oprávnění pro Mitrowicz, a.s. Povinnost k pozemkům parc. č. 1275/8, 1275/9, 1312/1, 1312/4, 1312/5, 1275/5, 1626 (E.ON Distribuce). Smlouva o zřízení VB ze dne 18. 4. 2018.

Technický stav nemovitosti

Budova je v dobrém technickém stavu odpovídajícím proběhlé rekonstrukci.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Chateau Property, s.r.o. se sídlem Dudova 2585/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 317654, IČO: 08362360

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 29. 7. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Nemovitost byla oceněna jako součet hodnot jednotlivých částí areálu, kdy každá byla porovnána s nemovitostmi podobných vlastností.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Zámek Mitrowicz s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 336167, IČO: 09422510

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Kancelářská budova na adrese Szyperska 14, Poznaň, Polsko - nemovitostní společnost Szyperska, sp. z o.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na Szyperska 14, Poznaň, Polsko. Pozemky – parc. č. 3/36; 5/1; 6/1, číslo zápisu v katastru nemovitostí („Numer jednostki rejestrowej gruntów“): G279.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

V současnosti má budova 31 nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami a je z 88,6 % pronajata. Mezi nájemce patří značky jako Volkswagen, Alior, PayPro a další.

Stručný popis nemovitosti

Jedná se o sedmipodlažní objekt s přibližně 19 000 m² pronajímatelné plochy a panoramatickým výhledem na řeku Wartu. Budova leží v přímé blízkosti samotného centra Poznaně s vynikající dopravní dostupností. Stavba je řešena s vnitřním atriem, umožňující dostatečné osvětlení všech kancelářských a obchodních ploch. Objekt nabízí pro své nájemce také reprezentativní recepci, terasy ve vyšších patrech nebo podzemní parking.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcná břemena:

- VB zřizování a provozování vedení blíže specifikované v části 3 podmínek přístupu. Oprávnění pro DALKIA Poznaň Spółka Akcyjna, Poznaň,

63095657000000 Povinnost k parcele 3/1

- VB zřizování a provozování vedení blíže specifikované v části 3 podmínek přístupu. Oprávnění pro ENEA Operator sp. z o.o., Poznań, 30045539800000.
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Santander Bank Polska, se sídlem ul. Jana Pawła II 17, 00-854, Varšava k parc. č. 3/36, 5/1, 6/1. Poznań

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Savills Property Management sp. z o.o. se sídlem: Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, registrována u městského soudu ve Varšavě, pod číslem KRS 0000381916, REGON: 142880525, NIP: 5272652179

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 28. 12. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost SZYPERSKA sp. z o.o. se sídlem Poznań, ul. Szyperska 14, 61-754, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod KRS číslem 0000850889, REGON: 386590258, NIP: 7010991013

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Vila Františka Langera – nemovitostní společnost Heritage Estate Prague s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Nad cementárnou 331,140 00 Praha 4 Podolí, Česká republika. Kód katastrálního území: 728152 Podolí; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha, list vlastnictví č. 1085 a č. 6554. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Probíhá příprava nemovitosti k pronájmu.

Stručný popis nemovitosti

Vila Františka Langerova je jednobytová luxusní rezidenční nemovitost s pronajímatelnou plochou 501 m² a zahradou o velikosti 1418 m². Byla postavena v letech 1929-1930 ve funkcionalistickém slohu a v letech 2019-2020 byla zdařile zrekonstruována. Je zapsána na Ústřední seznam nemovitých kulturních památek.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a závady jsou řešeny v rámci pravidelné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Samostatně stojící garáže na pozemku parc. č. 919/2 a 919/3 jsou dle výpisu z katastru nemovitostí z 10 % spoluvlastněny městem: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00, Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 29. 9. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27

Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Lokalita, velikost vnitřní plochy i pozemku, stav a kvalita stavby

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Heritage Estate Prague, s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 341001, IČO: 09715932

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Vila na Doubkové – nemovitostní společnost Vila Na Doubkové s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Na Doubkové 1281/2, 150 00 Praha 5 Smíchov, Česká republika. Kód katastrálního území: 729051 Smíchov; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha, list vlastnictví č. 10843 a č. 15563. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou

budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je určena k pronájmu. Budova v současné není pronajata.

Stručný popis nemovitosti

Vila Na Doubkové je luxusní rezidenční nemovitost s pronajímatelnou plochou 675 m², kterou tvoří čtyři byty. Byla postavena v roce 1912 a v letech 2018-2020 byla kompletně zrekonstruována. Nemovitost leží v památkové zóně Smíchov.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a závady jsou řešeny v rámci pravidelné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Na listu vlastnictví nejsou zapsána žádná věcná břemena.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 29. 9. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Lokalita, velikost vnitřní plochy i pozemku, stav a kvalita stavby

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Vila Na Doubkové s.r.o. se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 359670, IČO: 14054019

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Administrativní komplex Tensor – nemovitostní společnost Tensor Poland sp. z o.o., která je ve vlastnictví společnosti BH Badete s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Lużycka 8, Gdynia, Polsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti jsou tři budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je pronajata zavedeným mezinárodním společností jako například Nordea Bank, DB Schenker nebo ADVA Optical Networking. V současné době je plně obsazena.

Stručný popis nemovitosti

Tensor Office Park je komplex tří kancelářských budov v polské Gdyni. Budovy mají 6 nadzemních a jedno podzemní podlaží. Podzemní podlaží je převážně využíváno jako garáže.

Popis závad nemovitosti

Budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu a drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

- Okręgowe przedsiębiorstwo energetyki cieplnej sp. z o.o. – strpět vedení a provoz elektrické přípojky
- Logitus sp. z o.o. – strpět vedení a provoz telekomunikační infrastruktury
- Energa – Operator S.A. – strpět vedení a provoz plynové přípojky
- Pekao Bank – Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Colliers Poland sp. z o.o. se sídlem Plac marszalka Pilsudskiego Józefa 3, 00 078 Warszawa zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod KRS číslem 0000135840, REGON 012425925, NIP 5251598590.

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 28. 12. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Tensor Poland sp. z o.o. se sídlem Złota 59, 00-120 Warszawa, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod KRS číslem: 0000692167, REGON: 368095998, NIP: 5862321733 je ve vlastnictví nemovitostní společnosti BH Badete s.r.o se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 363270, IČO: 14277298.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držním nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Výrobně – logistický areál Adient – nemovitostní společnost Logistics Brzeg SE

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Motoryzacyjna 1,49-318 Skarbimierz, Polsko. REGON: 141121674. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je pronajata firmě Adient Poland Sp. z o.o. jako jedinému nájemci až do konce roku 2030. Je plně obsazena.

Stručný popis nemovitosti

Průmyslová budova ADIENT se nachází v obci Skarbimierz blízko Wrocławu poblíž dálnice A4. Skládá se z výrobní haly/skladu, dvouposchodové kancelářské části, jídelny a venkovního logistického prostoru. Je součástí průmyslové zóny na předměstí okresního města Brzeg.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

- Pozemek je zatížen časově neomezeným věcným břemenem cesty zřízené ve prospěch pozemku 184/29.
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Erste Group Bank AG, se sídlem Am Belvedere 1, A-1100, Vídeň.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Savills Property Management s. z o.o. se sídlem al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod KRS číslem 0000381916, REGON 142880525, NIP 5272652179

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 28. 12. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Logistics Brzeg SE se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl H, vložka 2516, IČO: 14171554

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Servisní centra MAN Truck & Bus – nemovitostní společnost Irenill Investments sp. z o.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitosti se nachází na adresách Józefa Wymysłowskiego 9, 55-080 Nowa Wieś Wrocławska, Polsko; Lubowidzka 43, 80-174 Gdańsk, Polsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti jsou dvě budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitosti jsou pronajaty firmě MAN Truck & Bus Polska Sp.z o.o jako jedinému nájemci do června 2032. Je plně obsazena.

Stručný popis nemovitosti

Jde o dva servisní areály nákladních automobilů a autobusů značky MAN. Areály jsou určeny pro servis těchto vozů i pro jejich prodej. Pozemky mají rozlohu 20 965 m² u Wroclawi a 21 878 m² u Gdaňsku.

Popis závad nemovitosti

Budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu a drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

- Areál ve Wroclawi nepodléhá žádným věcným břemenům. Parcely 199/22 a 199/28 v Gdaňsku jsou zatíženy časově neomezeným věcným břemenem povinnosti shromažďování dešťové vody z pozemku (povinnost provozovat systém odvodu dešťové vody na vlastní náklady a povinnost plnit standardy čistoty této vody podle vyhlášky starosty Gdaňsku WS-III-62100-29/09/D/MJ).
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Santander Bank Polska, se sídlem ul. Jana Pawła II 17, 00-854, Varšava.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Savills Property Management s. z o.o. se sídlem al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod KRS číslem 0000381916, REGON 142880525, NIP 5272652179

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků
Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 28. 12. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost
Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27
Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Irenill Investments sp. z o.o. se sídlem Towarowa 28, 00-839 Warszawa, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod KRS číslem: 0000887144, REGON: 388348863, NIP:5272951634

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držetím nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Villa Formentor – nemovitostní společnost Trust Minoico 2021 S. L.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Formentor, 16, 07460 Pollença, Baleárské ostrovy. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je určena k pronájmu. Budova v současné není pronajata.

Stručný popis nemovitosti

Villa Formentor je luxusní rezidenční nemovitost s pronajímatelnou plochou 774 m² poblíž obce Pollença na Mallorce. Jde o adresu mimo hlavní cesty vyhledávanou movitými klienty a nemovitosti zde jsou na prodej pouze vzácně.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Nemovitost ani pozemek nejsou zatíženy žádným věcným břemenem.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 28. 12. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Lokalita, velikost vnitřní plochy i pozemku, stav a kvalita stavby

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Trust Minoico 2021 S. L.. se sídlem Calle Conquistador 18, Palma de Mallorca, CIF: B05282827

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držetím nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti

ani nemovitostní společnosti.

Pozemky k developmentu ve Fažaně – nemovitostní společnost MyTie d.o.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Parcely nacházející se vedle ulice Perojska cesta, Fažana, Chorvatsko. Katastrální okres Fažana, parcelní čísla 3030, 3031, 3033/2, 3033/3, 3033/4, 3034, 3035, 3033/5, 3033/6, 3033/7. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti není žádná budova. Nemovitostní společnost však vlastní 10 pozemků, které dohromady tvoří souvislou plochu, kde má v budoucnu proběhnout development jednoho funkčního nemovitého celku.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Žádný, pozemek je určený k developmentu.

Stručný popis nemovitosti

Jde o pozemek v blízkosti chorvatské obce Fažana, kde je plánován rezidenční development.

Popis závad nemovitosti

Nemovitost nevykazuje vady.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

- Z-352/61 - právo věcného břemene ve prospěch pozemku 276/2 přes pozemek 230/19 (právo chůze)
- Z-352/61 - právo věcného břemene přes pozemky 276/2 a 230/20 ve prospěch pozemků 230/19 a 228/2 (právo průjezdu vozidel)
- Z-333/56 - právo věcného břemene ve prospěch pozemku 230/7 přes pozemek 230/11 - (právo průjezdu vozidel)

- Z-352/61 - právo věcného břemene ve prospěch pozemku 230/19 přes pozemky 276/2 a 230/20 (právo průjezdu vozidel)
- Z-352/61 - právo věcného břemene ve prospěch pozemku 228/2 přes pozemky 276/2 a 230/20 (právo průjezdu vozidel)
- Z-1811/55 - právo věcného břemene přes pozemky 230/4, 230/5 a 230/7 a 230/20 ve prospěch pozemků 228/4 a 228/. (právo průjezdu vozidel)
- Z-352/61 - právo věcného břemene přes pozemek 230/19 ve prospěch pozemku 276/2 - (právo průjezdu vozidel)
- Z-594/67 - právo vstupu na pozemek 3027/1 ve prospěch pozemku 3028

Technický stav nemovitosti

Není relevantní.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem budoucího developmentu.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Není relevantní.

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 31. 10. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Poloha, velikost, zastavitelnost, inženýrské sítě, vzdálenost k pláži, hloubka moře u břehu

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost MyTie d.o.o. se sídlem Zagreb, Križanićeva 1, OIB: 21424994716.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

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

Prodej není plánován.

FACE2FACE Business Campus – nemovitostní společnost Huramitell Investments sp. z o.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Zelazna 2 a Zelazna 4, Katowice.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti jsou dvě budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je pronajata zavedeným společností jako Deloitte, Orange, Honeywell nebo Capgemini. Nemovitost je v současné době obsazena z 95 %, neobsazené prostory jsou pod nájemní garancí ze strany prodávajícího.

Stručný popis nemovitosti

Administrativní komplex Face2Face se nachází v polských Katowicích. Budova A má 9 nadzemních a 1 podzemní podlaží, budova B 2 podzemní a 15 nadzemních podlaží. Celý areál byl dostavěn v roce 2020. Jde o budovy

s vysokým uživatelským nadstandardem, které se vyznačují nejvyššími standardy udržitelnosti (BREEAM Excellent) a mimořádnou konstrukční kvalitou.

Popis závad nemovitosti

Budovy jsou téměř nové a jsou tedy ve vynikajícím technickém stavu. Případné drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

- Okręgowe przedsiębiorstwo energetyki cieplnej sp. z o.o. – strpět vedení a provoz elektrické přípojky
- Logitus sp. z o.o. – strpět vedení a provoz telekomunikační infrastruktury
- Energa – Operator S.A. – strpět vedení a provoz plynové přípojky
- BerlinHyp AG, se sídlem Corneliusstraße 7, 10787, Berlin – zástavní právo (hypotéka)

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Savills Property Management s. z o.o. se sídlem al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod KRS číslem 0000381916, REGON 142880525, NIP 5272652179.

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Nemovitost byla oceněna znaleckými posudky ke dni 30. 10. 2022 a 31. 10. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Danou nemovitost ocenili Ing. Jan Beneš a Ing. Ladislav Šelepka.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost Huramitell Investments sp. z o.o. se sídlem Towarowa 28, 00-839 Warszawa, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod KRS číslem: 0000969612, REGON: 521936020, NIP: 5273000869

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Grand Sea Villas – nemovitostní společnost REO Delta d.o.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Alberi 300A, 52475 Savudrija, Chorvatsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti jsou čtyři budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Účelem využití nemovitostí jsou krátkodobé pronájmy turistům. V současné době jsou nemovitosti prázdné a budou pronajímány od začátku letní turistické sezóny 2023.

Stručný popis nemovitosti

Grand Sea Villas jsou čtyři luxusní vily v obci Savudrija poblíž chorvatské Puly na pobřeží Istrie. Každá má soukromý bazén a zahradu oddělenou živým plotem od ulice a ostatních vil. Jsou součástí hotelového komplexu SKIPER HOTELI.

Popis závad nemovitosti

Budovy byly plně zrekonstruované v roce 2022 a jsou tedy ve vynikajícím technickém stavu. Případné drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Věcné břemeno průchodnosti a dopravy („passage and transit“) ve prospěch pozemku 183/16

Technický stav nemovitosti

Budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost SKIPER HOTELI d.o.o. se sídlem Alberi 300 A, Savudrija-Salvore, OIB: 623651777689, MB: 01932152.

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Nemovitost byla oceněna znaleckými posudky ke dni 26. 8. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Danou nemovitost ocenili Znalecká kancelář CENY + ODHADY ZLÍN s.r.o. a Ing. Jan Beneš.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Lokalita, velikost vnitřní plochy i pozemku, stav a kvalita stavby.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnost REO Delta prva d.o.o. se sídlem Jurja Križanića 1, Zagreb. OIB: 73222340725, MB: 05613647.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

Office Park Łużycka – nemovitostní společnosti Luzycka Park Investment sp. z o.o. a Luzycka Plus Investment sp. z o.o., které jsou ve vlastnictví společnosti Luzycka SE

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Lużycka 8, Gdynia, Polsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti Luzycka SE jsou společnosti Luzycka Park Investment sp. z o.o., která vlastní čtyři budovy, a Luzycka Plus sp. z o.o., která vlastní jednu budovu.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je pronajata zavedeným společností jako Nordea Bank, Santander Bank, WNS Global nebo Finastra Global.

Stručný popis nemovitosti

Komplex Luzycka v polské Gdyni tvoří pět kancelářských budov o celkové pronajímatelné ploše 27 200 m². Nachází se hned vedle Office Parku Tensor a do budoucna je plánováno spojení těchto areálů v jeden funkční celek.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu. Případné závady jsou řešeny v rámci pravidelné údržby.

Základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

- Okręgowe przedsiębiorstwo energetyki cieplnej sp. z o.o. – strpět vedení a provoz elektrické přípojky
- Logitus sp. z o.o. – strpět vedení a provoz telekomunikační infrastruktury
- Energa – Operator S.A. – strpět vedení a provoz plynové přípojky

- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Pekao Bank

Technický stav nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Fond vlastní nemovitost za účelem dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Colliers Poland sp. z o.o. se sídlem Plac marszalka Pilsudskiego Józefa 3, 00 078 Warszawa, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod KRS číslem: 0000135840, REGON: 012425925, NIP: 5251578590

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků

Nemovitost byla oceněna znaleckými posudky ke dni 18. 7. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost

Danou nemovitost ocenili Ing. Jan Beneš a Ing. Ladislav Šelepá.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

Údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Společnosti Luzycka Park Investment sp. z o.o. se sídlem Luzycka 6, 81 537 Gdynia, Polsko, KRS: 0000664350, REGON: 221978358, NIP: 5862285865 a společnost Luzycka Plus Investment se sídlem Luzycka 6, 81 537 Gdynia, Polsko, KRS: 0000582590, REGON: 22197831200000, NIP: 5862285859 jsou ve vlastnictví společnosti Luzycka SE se sídlem U Zvonářky 291/3, 120 00 Praha, IČO: 17268052

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držetím nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

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 ²	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
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	416	2,5 %	134	32 %	1 %	29
2.	100 %	Pekařská Office Park, Pekařská 641/16 Praha 5, 155 00		kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VIII.16	3200	68	vlastnický titul					0 %	
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 %	Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1200	0	vlastnický titul	380	3,7 %	144	38 %	15 %	2,2
4.	100 %	Kpt. Jaroše 2012, Boskovice		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	657	0	vlastnický titul					0 %	1,3
5.	100 %	Čáslavská 313, Chrudim		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	472	1	vlastnický titul					0 %	1,0
6.	100 %	Tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek-Místek		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1931	5	vlastnický titul					1 %	3,7
7.	100 %	Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1160	0	vlastnický titul					0 %	4,3
8.	100 %	náměstí T. G. Masaryka 111/6, Moravská Třebová		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	883	0	vlastnický titul					35 %	1,0
9.	100 %	Frýdlantská 1351/15, Liberec		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1472	0	vlastnický titul					7 %	1,8

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m ²	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 nájmu v milionech CZK
10.	100 %	Náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., U Zvoňáky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00, 100 %	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	835	0	vlastnický titul					38 %	1,2
11.	100 %	5.května 714/1, Sokolov		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	820	0	vlastnický titul					11 %	1,5
12.	100 %	Velké náměstí 55/U Sv. Markěty 56, Strakonice		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	V.19	1815	0	vlastnický titul					46 %	1,4
13.	100 %	Business Centre Bohemia, Plzeň, Anglické náměstí 2434/1, Česká republika	Investika beta, s.r.o., U Zvoňáky 291/3, Vinohrady Praha 2, 120 00, 100 %	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	V.18	8309	103	vlastnický titul	685	3,80 %	252	37 %	4 %	39,7
14.	100 %	Industriální portfolio CS Cargo - Jičín, Liberec, Litomyšl (Kornice)	Alfa logistické areály, s.r.o., U Zvoňáky 291/3, Vinohrady Praha 2 120 00, 100%	Smíšený – skladové prostory a kanceláře	kanceláře, skladové prostory	V.18	22644	147	vlastnický titul	657	3,70 %	0	0 %	0 %	36
15.	100 %	Trofejní kancelářská budova – U Zvoňáky 3	Investika gama, s.r.o., U Zvoňáky 291/3, Praha 120 00, 100 %	kanceláře	kanceláře	X.18	764	9	vlastnický titul	95	0,50 %	49	51%	0 %	4,8
16.	100 %	Administrativní budova Avenir E, Radlická 751/113e, Praha 5	NRE Avenir s.r.o., U Zvoňáky 291/3, Vinohrady Praha 2 120 00, 100 %	Kanceláře	kanceláře	III.19	6678	102	vlastnický titul	436	2,40 %	238	55 %	6 %	26,8
17.	100 %	Administrativní budova Karla Engliše 4	INVESTIKA KE4, s.r.o., U Zvoňáky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00, 100 %	Smíšený – zejména kanceláře a retail	kanceláře, obchodní prostor	VII.19	4447	31	Vlastnický titul	456	2,6 %	234	51 %	0 %	39,7

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m ²	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 nájmu v milionech CZK
18.	100 %	Bytové jednotky, Lipno nad Vltavou 516	INVESTIKA realitní fond	Bytové jednotky		I.22	2225	25	Vlastnický titul	361	1,90 %	0	0 %	-	-
19.	100 %	Obchodní centrum Galerie Butovice Radlická 520/117, Praha Jinonice	Galerie Butovice, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00; 100 %	Obchodní centrum	Obchodní prostory	X.19	50066	1400	Vlastnický titul	2 132	12 %	1 063	50 %	4 %	138,3
20.	100 %	Business Centrum Písek, Vladislavova 250, 397 01, Písek	Sildat s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00, 90 %	Kanceláře a datové centrum	Kanceláře a datové centrum	III.20	5789	80	Vlastnický titul	516	2,90 %	77	15 %	4 %	26,4
21.	100 %	Zámek Mitrowicz, Koloděje nad Lužnicí 1	Zámek Mitrowicz s.r.o. U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00, 100%	Zámek	Krátkodobé pronájmy	IX.20	3600	0	Vlastnický titul	212	1,20 %	0	0 %	-	-
22.	100 %	Kancelářská budova Szyperská 14, Poznaň	SZYPERSKA sp. z o.o.Szyperska 14, 61-754, Poznaň, 100%	Kanceláře	Kanceláře	II.21	19024	144	Right of Perpetual Usufruct (Lease hold)	1117	6,30 %	311	28 %	11,40 %	50,4
23.	100 %	Vila Františka Langerova, Nad Cementárnou 331/23, Praha 4	Heritage Estate Prague s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha 2, 120 00, 100 %	Rezidence	Rezidence	I.22	501	3	Vlastnický titul	104	0,60 %	0	0 %	100 %	0
24.	67 %	Vila Formentor, Formentor 16, 07460 Pollenca	Trust Minoico 2021 S. L. , Calle Conquistador 18, Palma de Mallorca, 67 %	Rezidence	Rezidence	I.22	774	1	Vlastnický titul	263	1,5 %	0	0 %	100 %	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 ²	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 nájmu v milionech CZK
25.	90 %	Výrobní areál Adient, Motoryzacyjna 1, 49318 Skarbimierz	Logistics Brzeg SE, U Zvonařky 291/3, Praha 2, 120 00, 100 %	Průmyslový a logistický areál	Průmyslový a logistický areál	II.22	41000	740	Vlastnický titul	1 309	7,40 %	641	49 %	0 %	75,1
26.	100 %	Vila Na Doubkové, Na Doubkové 1281/2, 150 00 Praha 5	Vila Na Doubkové s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha 2, 120 00, 100 %	Rezidence	Rezidence	II.22	675	9	Vlastnický titul	127	0,70 %	0	0 %	100 %	0
27.	100 %	Portfolio servisních center MAN Truck&Bus – Lubowidzka 43, Gdańsk a Jozefa Wymyslowskiego 9, Nowa Wiesz Wroclawska	Irenill Investments sp. z o.o., Towarowa 28, 00 839 Warszawa, 100 %	Logistika	Logistika	III.22	7917	41	Vlastnický titul	454	2,5 %	195	43 %	0 %	30,9
28.	90 %	Pozemky k developmentu ve Fažaně, Perojska cesta, Fažana, Chorvatsko	MyTie d.o.o., Zagreb, Križaniceva 1, OIB 21424994716	Pozemky k developmentu	Development	IV.2022	38630	-	Vlastnický titul	671	3,8 %	0	0 %	-	-
29.	90 %	Tensor Office Park, Luzycka 8, Gdynia, Polsko	Tensor Poland sp. z o.o., Luzycka 8A 81 537 Gdynia (ve vlastnictví BH Badete, U Zvonařky 291/3, Praha)	Kanceláře	Kanceláře	V.2022	20074	437	Right of Perpetual Usefruct (Leasehold)	1 461	8,2 %	603	41,2 %	0 %	79,3
30	90 %	Luzycka Park, Luzycka 8, Gdynia, Polsko	Luzycka Park Investment sp. z o.o. (ve vlastnictví Luzycka SE, U Zvonařky 291/3, Praha)	Kanceláře	Kanceláře	X.2022	20832	527	Right of Perpetual Usefruct (Leasehold)	1 688	9,50 %	604	35,80 %	0 %	93

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m ²	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 nájmu v milionech CZK
31.	90%	Luzycka Plus, Luzycka 8, Gdynia, Polsko	Luzycka Plus Investment sp. z o.o. (ve vlastnictví Luzycka SE, U Zvonařky 291/3, Praha)	Kanceláře	Kanceláře	X.2022	6256	167	Right of Perpetual Usefruct (Leasehold)	506	2,80 %	165	32,40 %	0 %	27,7
32	100%	Grand Sea Villas, Alberi 300A, Savudrija, Chorvatsko	REO Delta s.r.o.	Turistické rekreační vily	Krátkodobé pronájmy	XI.2022	2683	8	Vlastnický titul	383	2,20 %	0	0 %	100 %	0
33.	60%	Face2Face Business campus, Żelazna 2 a Żelazna 4, Katowice, Polsko	Huramitell Investments sp. z o.o.	Kanceláře	Kanceláře	XII.2022	47927	758	Right of Perpetual Usefruct (Leasehold)	3 362	18,90 %	1 627	48,40 %	5 %	206,8

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 U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, 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 jen „Investiční společnost“ nebo „Obhospodařovatel fondu“).

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

	třída CZK	třída EUR
Celkový počet vydaných PL k 31. 12. 2022 (kusy)	11 214 259 884	203 978 135
Celkový počet odkoupených PL k 31. 12. 2022 (kusy)	1 756 253 687	6 481 790
Aktuální stav vydaných PL k 31. 12. 2022 (kusy)	9 458 006 197	197 496 345

3. Údaje o celkovém počtu vydaných a odkoupených podílových listů za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Vydané a odkoupené podílové listy	třída CZK	třída EUR
Počet podílových listů vydaných fondem (kusy)	2 801 394 220	131 499 062
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	3 878 381 698	172 264 806
Počet podílových listů odkoupených fondem (kusy)	625 987 529	4 195 703
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	870 901 943	5 464 386

4. Údaje o fondovém kapitálu a fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2022:

Datum	Fondový kapitál fondu (připadající na třídu CZK; v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (připadající na třídu CZK; v Kč)	Fondový kapitál fondu (připadající na třídu EUR; v EUR)	Fondový kapitál na jeden podílový list (připadající na třídu EUR; v EUR)
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		
31.12.2020	6 977 436 327,99	1,2765	1 228 919,43	0,048
31.12.2021	9 805 988 481,63	1,3465	3 673 491,83	0,0523
31.12.2022	13 632 978 153,20	1,4414	11 031 108,61	0,0559

5. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto fondu

Struktura majetku k datu	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Aktiva celkem	15 107 212 812,69 Kč	10 532 429 617,41 Kč	7 312 416 988,91 Kč
Z toho:			
Účast v nemovitostních společnostech	51,98 %	35,56 %	42,91 %
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	22,15 %	25,42 %	18,83 %
Vklady v bankách	15,08 %	31,14 %	35,60 %
Investiční nástroje	4,90 %	6,24 %	2,66 %
Ostatní aktiva	5,89 %	1,64 %	

V roce 2022 došlo k následujícím akvizicím nemovitostních společností:

- 10 % podíl ve společnosti Szyperska sp. z o.o.,
- 100 % podíl ve společnosti Heritage Estate Prague s.r.o.,
- 100 % podíl ve společnosti PLE development sp. z o.o. (do vlastnictví společnosti BH Endency s.r.o., ve které má fond 90 % podíl),
- 90 % ve společnosti BH Badete s.r.o.,
- 100 % podíl ve společnosti Tensor Poland sp. z o.o. (do vlastnictví společno-

- sti BH Badete s.r.o.),
- 90 % podíl v společnosti Tensor SE,
- 90 % podíl ve společnosti Logistics Brzeg SE,
- 90 % podíl ve společnosti Luzycka SE, v jejímž vlastnictví je 100 % podíl ve společnosti Luzycka Park Investment sp. z o.o. a dále 100 % podíl ve společnosti Luzycka Plus Investment sp. z o.o.,
- 100 % podíl ve společnosti Condominio Mincha, S.L.,
- 60 % podíl ve společnosti Huramitell Investments sp. z o.o.,
- 90 % podíl ve společnosti MyTie d.o.o.,
- 100 % podíl ve společnosti REO Delta prva d.o.o.,
- 100 % podíl ve společnosti Carmona sp. z o.o..

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

Období roku 2022	Fondový kapitál	Aktiva fondu
leden 2022	10 295 616 419,23 Kč	11 282 214 165,57 Kč
únor 2022	10 566 562 524,88 Kč	11 524 384 673,70 Kč
březen 2022	10 939 605 885,93 Kč	11 877 723 984,78 Kč
duben 2022	11 326 709 778,37 Kč	12 159 708 228,42 Kč
květen 2022	11 579 656 287,60 Kč	12 892 089 457,64 Kč
červen 2022	12 064 419 497,72 Kč	13 389 828 431,09 Kč
červenec 2022	12 455 462 930,80 Kč	13 627 627 458,55 Kč
srpen 2022	12 732 248 904,85 Kč	13 877 720 843,56 Kč
září 2022	13 042 580 758,09 Kč	13 795 002 126,38 Kč
říjen 2022	13 324 054 979,47 Kč	14 110 514 573,88 Kč
listopad 2022	13 591 588 024,83 Kč	14 528 008 612,95 Kč
prosinec 2022	13 898 993 337,40 Kč	15 107 212 812,69 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

Obhospodařovatel na úrovni fondu využívá k 31. 12. 2022 derivátové nástroje:

Produkt	Měna	Datum obchodu	Datum účinnosti	Datum ukončení	Operace	Sazba	Nominální částka/objem
FXFORWARD	EUR/CZK	25.04.22	27.04.22	26.04.23	Sell	25,65	25 000 000
FXFORWARD	EUR/CZK	29.06.22	01.07.22	30.06.23	Sell	26,244	19 000 000
FXFORWARD	EUR/CZK	16.08.22	18.08.22	18.08.23	Sell	25,86	20 000 000
FXFORWARD	EUR/CZK	08.12.22	12.12.22	23.02.23	Sell	24,534	12 100 000
FXSWAP	EUR/CZK	27.01.22	27.01.22	27.01.23	Sell	25,685	51 002 530
FXSWAP	EUR/CZK	10.02.22	14.02.22	14.02.23	Sell	25,52	73 700 000
FXSWAP	EUR/CZK	21.02.22	23.02.22	23.02.23	Sell	25,422	40 000 000
FXSWAP	EUR/CZK	21.03.22	23.03.22	23.03.23	Sell	25,81	33 000 000
FXSWAP	EUR/CZK	22.04.22	26.04.22	26.04.23	Sell	25,65	11 000 000
FXSWAP	EUR/CZK	18.08.22	22.08.22	22.08.23	Sell	25,95	24 000 000
FXSWAP	EUR/CZK	24.10.22	26.10.22	26.10.23	Sell	25,582	26 000 000
FXSWAP	EUR/CZK	8.12.22	12.12.22	23.02.23	Sell	24,534	15 800 000
FXSWAP	EUR/CZK	19.12.22	20.12.22	23.02.23	Sell	24,421	8 000 000

8. Údaje o portfolio manažerech fondu v rozhodném období:

Petr Čížek

předseda představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
doba 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 14 mezinárodních bank v roce 2003 ve prospěch České správy letišť s.p. (na zajištění financování výstavby Terminálu II) ve výši 9 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 300 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. začal Václav v roce 2007 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 roku 2015 do roku 2017, měl možnost vybudovat nové oddělení Distressed Assets, jež se úzce specializovalo na realizace zástav pro finanční instituce. V činnosti pro uvedenou obchodní společnost se postupně vypracoval na vedoucího týmu odborných pracovníků, v jehož 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 nadnárodní profesní organizace 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 obchod-

ním 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:	185 425 613 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	257 364 113 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	416 375 016 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	326 865 216 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	90 689 811 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	379 816 090 Kč

V majetku fondu je dále 100 % podíl na obchodní společnosti Alfa logistické areály, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	415 939 682 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	427 814 067 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	657 437 173 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	615 754 001 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	2 375 756 903 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	2 132 724 644 Kč

V majetku fondu je dále 90 % podíl ve společnosti Logistics Brzeg SE.

Ocenění majetkové účasti:	973 585 075 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	1 532 595 382 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 318 963 872 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	247 150 018 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	474 650 616 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	516 952 548 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	334 696 485 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	94 606 001 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	212 016 614 Kč

V majetku fondu je dále 100 % podíl na obchodní společnosti Szyperska, sp. z o.o.

Ocenění majetkové účasti:	774 454 822 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	653 264 083 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 116 732 154 Kč

V majetku fondu je dále 67 % podíl ve společnosti TRUST MINOICO 2021, S.L.

Ocenění majetkové účasti:	251 869 506 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	230 721 284 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	262 889 986 Kč

V majetku fondu je dále 90 % podíl ve společnosti Luzycka SE

Ocenění majetkové účasti:	993 001 193 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	1 175 198 126 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	2 031 681 389 Kč

V majetku fondu je dále 100 % podíl ve společnosti REO Delta Prva d.o.o.

Ocenění majetkové účasti:	439 936 743 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	361 206 833 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	361 703 713 Kč

V majetku fondu je dále 90 % podíl ve společnosti MyTie d.o.o.

Ocenění majetkové účasti:	627 275 330 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	134 565 395 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	671 172 104 Kč

V majetku fondu je dále 90 % podíl ve společnosti BH Badete s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	859 418 374 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	796 530 279 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 461 904 135 Kč

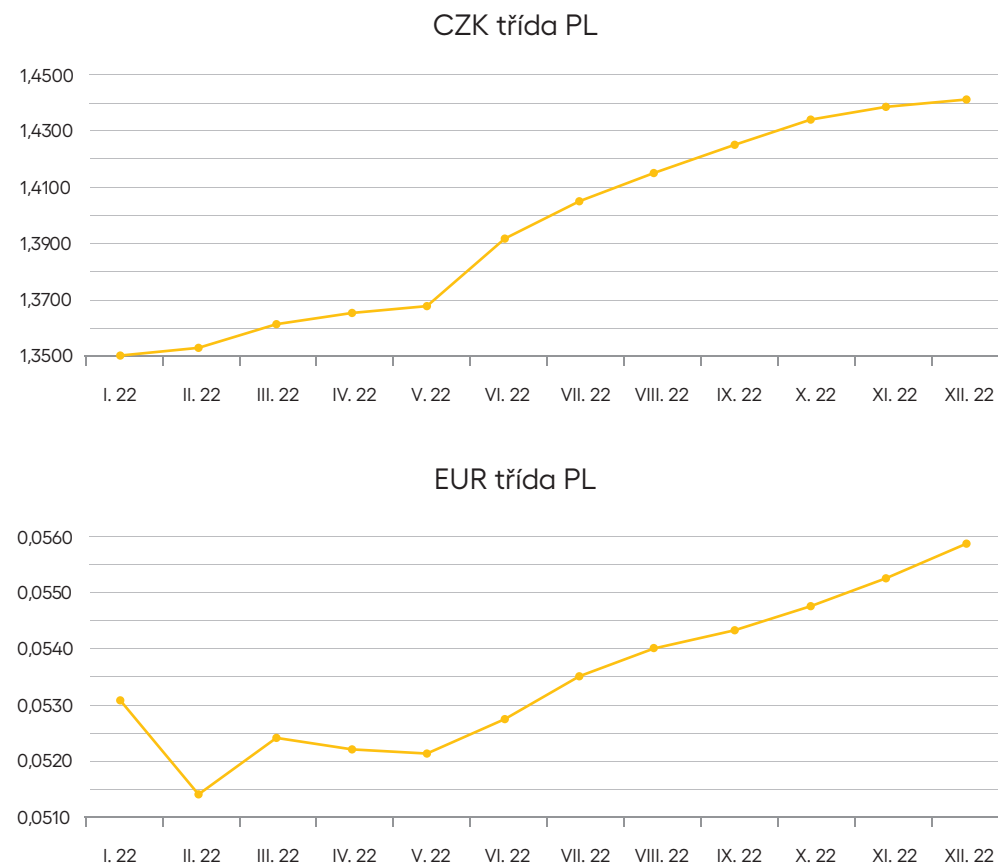
V majetku fondu je dále 24 bytových jednotek v bytovém komplexu MOLO Lipno.

Účetní zůstatková cena nemovitostí:	360 717 859 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	360 717 859 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).

Položka	Hodnota k 31. 12. 2022 (v celých Kč)
Zůstatky na bankovních účtech	2 277 823 155
Podílové listy DYNAMIKA	700 533 752
Úvěr Luzycka Park Investment sp. z o.o.	303 943 138
Úvěr Irenill Investment sp. z.o.o	190 997 275
Úvěr Galerie Butovice s.r.o.	570 615 111
Úvěr Investika beta s.r.o.	328 335 395
Úvěr Alfa logistické areály s.r.o.	259 071 954
Úvěr Huramittel Investments sp. z o.o.	920 973 649
Úvěr INVESTIKA KE4, s.r.o.	173 954 682
Úvěr Sildat s.r.o.	254 431 212
Reálná hodnota derivátových operací	417 161 788

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 převyšující 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období.

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 205 919 599,33 Kč
- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 6 093 966,10 Kč
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 2 778 150 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 223 866,67 Kč
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 116 204,53 Kč
- Úplata za účetní služby činily v rozhodném období částku ve výši 871 296,01 Kč
- Úplata za právní služby činily v rozhodném období částku ve výši 2 367 131,41 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.

20. Objem zapůjčených cenných papírů a komodit, vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Z majetku Fondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem.

Fond měl uzavřen k 31. 12. 2022 celkem 13 sell-buy operací za účelem zajištění ve výši 358 602 531 EUR. Podíl na objemu aktiv Fondu k 31. 12. 2022 činil 57,64 %.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu, v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):

Na základě sjednaných derivátů a tržního vývoje protistrana složila finanční kolaterál k 31. 12. 2022 ve výši 382 200 000 Kč.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevyřádaných obchodů).

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká spořitelna, a.s.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně, v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle dob splatnosti:

Splatnost	Kolaterál
<1 den	0 Kč
1 den	0 Kč
<1 týden	0 Kč
<1 měsíc	0 Kč
<3 měsíce	0 Kč
<1 rok	0 Kč
> 1 rok	0 Kč
Otevřené obchody	382 200 000 Kč

v členění podle měny kolaterálu:

Měna	Kolaterál
CZK	382 200 000 Kč
EUR	0 Kč

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší nežli tři měsíce, tři měsíce až šest měsíců, šest měsíců až jeden rok, jeden rok až tři roky, déle nežli tři roky:

Dni do splatnosti	< 90	91 - 180	181 - 360	361 - 1080	1080<
Nominální hodnota derivátů dle kurzu k 31. 12. 2022	5 692 813 286 Kč	1 326 325 000 Kč	1 688 050 000 Kč	0 Kč	0 Kč

v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Sell-buy	FXFORWARD	26. 04. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXFORWARD	30. 06. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXFORWARD	18. 08. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXFORWARD	23. 02. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	27. 01. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	14. 02. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	23. 02. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	23. 03. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	26. 04. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	22. 08. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	26. 10. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	23. 02. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	23. 02. 23	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit, ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům.

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu.

Fond v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich .

Pro úschovu kolaterálů využívá Fond své bankovní účty u Česká spořitelna, a.s.

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Pro úschovu kolaterálů využívá Fond své bankovní účty u Česká spořitelna, a.s.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů v členění podle Fondu, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné buy-sell operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací celkových	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká spořitelna, a.s.	0	N/A	673 759 Kč	100 %

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z sell-buy operací celkových	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na sell-buy operace
Česká spořitelna, a.s.	507 096 683 Kč	100 %	0	N/A

B. Náležitosti výroční zprávy speciálního fondu

21. Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu fondu v rozhodném období:

V roce 2022 došlo k následujícím změnám statutu fondu:

- k 18. 2. 2022 došlo k aktualizaci informací, mimo jiné o členech výboru odborníků, jakož i úpravám vycházejícím z legislativních změn;
- k 17. 3. 2022 došlo k aktualizaci zemí (členské státy EU), na jejichž území může Fond investovat do nemovitostních aktiv);
- k 30. 12. 2022 došlo k implementaci SFDR, kdy byla přidána do statutu příslušná SFDR příloha týkající se skutečnost, že Fond je produktem dle čl. 8 SFDR (tzv. light green produkt).

22. Údaje o odměnách pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele rozhodném období:

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: 28 037 527 Kč.
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 0 Kč.
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2022 činil: 29 (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: 5 270 000 Kč.

C. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu

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

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Kód katastrálního území: 684309 Lipno nad Vltavou; Okres: CZ0312; Český Krumlov; Obec: 545597 Lipno nad Vltavou; List Vlastnictví: 1593; Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel., a List vlastnictví 1781. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: bytové jednotky. V majetku fondu je 24 bytových jednotek.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Bytové jednotky jsou určeny k prodeji, takže jsou v současné době všechny neobsazené.

Stručný popis nemovitosti

V majetku fondu je 24 bytových jednotek v bytových domech v projektu MOLO Lipno s dispozicemi 1+kk až 5+kk s celkovou plochou 2 225 m².

Popis závad nemovitosti

Byty jsou ve velmi dobrém technickém stavu – jsou krátce po kolaudaci.

Základní informace o majetkových právech

Věcná břemena:

- VB služebnosti výhledu, na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. 78/25, 78/3 k pozemku parc. č. 78/1
- VB služebnosti stezky a cesty na dobu určitou 10 let pro pozemky parc. č. 78/25, 78/3 k pozemkům parc. č. 78/1, 78/2, 78/8, 78/24

Technický stav nemovitosti

Byty jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu, a došlo-li ke změně

účelu, důvod této změny a dopady této změny na fond

Fond vlastní jednotky za účelem prodeje.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s.r.o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457.

Společné části nemovitosti jsou spravovány SVJ domu Lipno nad Vltavou čp, 516, 517 a 518 se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl E, vložka 20876, IČO: 17314381.

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků podle § 266 ZISIF

Bytové jednotky byly oceněny Výborem odborníků ke dni 28. 12. 2022.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost podle § 266 ZISIF

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Bytové jednotky byly oceněny porovnávací metodou.

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

Bytové jednotky byly oceněny na základě užitné plochy, podlaží a orientace.

24. 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 **Alfa logistické areály, 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 Alfa logistické areály, 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: 14100436, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 360597, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10 000 Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA beta, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **BUCEBO, v likvidaci 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 360597, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10 000 Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BUCEBO, v likvidaci, 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 **SZYPERSKA sp. z o.o.**, se sídlem Poznań, Szyperska 14, 61-754, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod KRS číslem 0000850889, REGON: 386590258, NIP: 7010991013, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 6 000 PLN, a který představuje 100 % základního kapitálu SZYPERSKA sp. z o.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 **Galerie Butovice s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 09775501, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 342392, 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.

Fond má účast v obchodní společnosti **Sildat, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 08713201, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 323792, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši

60 000 Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Sildat, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Zámek Mitrowicz, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 09422510, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 336167, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 200 000 Kč.

Fond má účast v polské obchodní společnosti **Irenill Investments Sp. z o.o.**, se sídlem ve Varšavě, REGON 388348863, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu ve Varšavě pod KRS 0000887144, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 5.000 PLN, který představuje 100 % základního kapitálu Irenill Investments Sp. z.o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **TRUST MINOICO 2021, SOCIEDAD LIMITADA**, se sídlem Calle Conquistador 18, Palma de Mallorca, CIF: B05282827. Španělské království, C.I.F. B05282827, a to podíl o velikosti 67 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 2 010 EUR, a který představuje 67 % základního kapitálu TRUST MINOICO 2021, SOCIEDADA LIMITADA.

Fond má účast v obchodní společnosti **Vila Na Doubkové, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 14054019, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 359670, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 100 000 Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Vila Na Doubkové, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Heritage Estate Prague, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, IČO: 09715932, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 341001, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 100 000 Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Heritage Estate Prague, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **BH Badete, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky

291/3, 120 00 Praha, IČO: 14277298, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 363270, a to podíl o velikosti 90 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 18 000 Kč, a který představuje 90 % základního kapitálu BH Badete, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **MyTie, d.o.o.**, se sídlem Jurja Križanića 1, Záhřeb, OIB: 21424994716, zapsané u Obchodního soudu v Záhřebu pod registračním číslem 080858884, a to podíl o velikosti 90 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 18 000 HRK, a který představuje 90 % základního kapitálu MyTie d.o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Logistics Brzeg SE**, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, IČO: 14171554, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl H, vložka 2156, a to podíl o velikosti 90 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 108 900 EUR, a který představuje 90 % základního kapitálu Logistics Brzeg SE.

Fond má účast v obchodní společnosti **Tensor SE**, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, IČO: 14171511, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl H, vložka 2515, a to podíl o velikosti 90 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 108 000 EUR, a který představuje 90 % základního kapitálu Tensor SE.

Fond má účast v obchodní společnosti **REO Delta prva d.o.o.**, se sídlem Jurja Križanića 1, Záhřeb, OIB: 73222340725, zapsané u Obchodního soudu v Záhřebu pod registračním číslem 05613647, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 20 000 HRK, a který představuje 100 % základního kapitálu REO Delta prva d.o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Luzycka SE**, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, IČO: 17268052, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl H, vložka 2553, a to podíl o velikosti 90 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 108 900 EUR, a který představuje 90 % základního kapitálu Luzycka SE.

Fond má účast v obchodní společnosti **Carmona sp. z o.o.**, se sídlem Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Warszawa, KRS: 0000957439, REGON: 521467045, NIP: 7011078541, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského ve Varšavě, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 5 000 PLN, a který představuje 100 % základního kapitálu Carmona sp. z o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Condominio Mincha 2022, S. L.**, se Calle Conquistador 18, Palma de Mallorca, Španělsko, CIF: B09863945, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 3 000 EUR, a který představuje 100 % základního kapitálu Condominio Mincha 2022, S. L.

Fond má účast v obchodní společnosti **Huramitell Investments sp. z o.o.**, se sídlem Towarowa 28, 00 839 Warszawa, KRS: 0000969612, REGON: 521936020, NIP: 5273000869, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu ve Varšavě, a to podíl o velikosti 60 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 3 000 PLN, a který představuje 60 % základního kapitálu Huramitell Investments sp. z o.o.,

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

Název společnosti	Počet nemovitostí	Kód země	Katastrální území	List vlastnictví
Pekařská Office s.r.o.	2	CZ	Praha – Jinonice, Stodůlky	1017, 1002, 1769, 1811
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	10	CZ	Benešov u Prahy, Frýdek-Místek, Liberec, Moravská Třebová, Sokolov, Chrudim, Mladá Boleslav, Boskovice, Nymburk, Strakonice	2791, 2240, 11027, 2170, 3385, 4254, 3625, 4028, 3323, 1866
Investika beta, s.r.o.	1	CZ	Plzeň	43071
Alfa logistické areály, s.r.o.	4	CZ	Kornice, Doubí u Liberce, Moravčice, Jičín	137, 925, 28, 3087
Investika gama s.r.o.	1	CZ	Praha – Vinohrady	10988
NRE Avenir s.r.o.	1	CZ	Praha – Jinonice	2332
INVESTIKA KE4, s.r.o.	1	CZ	Praha – Smíchov	7775
Galerie Butovice, s.r.o.	1	CZ	Praha – Jinonice	2075, 3339, 3340
Sildat s.r.o.	1	CZ	Písek	17316
Zámek Mitrowicz, s.r.o.	1	CZ	Koloděje nad Lužnicí	665
SZYPERSKA sp. z o.o.*	1	PL	Poznaň	306401_1.0051.AR_05.3/1.8_BUD
Heritage Estate Prague, s.r.o.	1	CZ	Praha – Podolí	1085, 6554
Trust Minoico 2021 S. L.	1	ES	Formentor	1198901EE1119N0001GR
Logistics Brzeg SE	1	PL	Skarbimierz	160102_2.0160.22_BUD; 160102_2.0160.499_BUD; 160102_2.0160.500_BUD; 160102_2.0160.460_BUD; 160102_2.0160.36_BUD; 160102_2.0160.585_BUD; 160102_2.0160.4_BUD; 160102_2.0160.714_BUD; 160102_2.0160.715_BUD; 160102_2.0160.716_BUD; 160102_2.0160.717_BUD; 160102_2.0160.461_BUD; 160102_2.0160.732_BUD
Vila Na Doubkové s.r.o.	1	CZ	Praha – Smíchov	15563
Irenill Investments sp. z o.o.	2	PL	Gdaňsk, Nowa Wies Wroclawska	226106_1.0048.322_BUD; 022304_5.0016.154_BUD
MyTie d.o.o.	1	HR	Fažana	20530, 20531, 20532, 20533, 20534, 20535, 20536, 20537, 20538
Tensor Poland sp. z o.o.* (ve vlastnictví BH Badete s.r.o.)	3	PL	Gdyně	226201_1.0019.3215_BUD; 226201_1.0019.3230_BUD; 226201_1.0019.3237_BUD; 226201_1.0019.3285_BUD
Luzycka Park Investment sp. z o.o.* (ve vlastnictví Luzycka SE)	4	PL	Gdyně	226201_1.0019.741_BUD; 226201_1.0019.742_BUD; 226201_1.0019.743_BUD; 226201_1.0019.745_BUD
Luzycka Plus Investment sp. z o.o.* (ve vlastnictví Luzycka SE)	1	PL	Gdyně	226201_1.0019.770_BUD
REO Delta d.o.o.	4	HR	Savudrija	1362, 1363, 1705, 1877, 1879
Huramitell Investments sp. z o.o.*	2	PL	Katovice	246901_1.0001.AR_22.11/3.1_BUD; 246901_1.0001.AR_22.11/3.2_BUD

*Pozemky vlastní polský stát, společnost je má v dlouhodobém užívání.

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti Carmona sp. z o.o, v jejímž majetku nejsou žádné nemovitosti.

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti Condominio Mincha 2022, S. L., v jejímž majetku nejsou žádné nemovitosti.

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti BUCEBO, s.r.o., v likvidaci, v jejímž majetku nejsou žádné nemovitosti.

26. Údaje nutné k identifikaci nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, ve které má fond účast, a to v rozsahu údajů uvedených v bodech 23 - 25 výše

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

27. Základní informace o členech Výboru odborníků:

Ing. Ladislav Šelep, nar. 1. srpna 1957, vznik funkce 3. srpna 2020. Vystudoval ČVUT v Praze a dále absolvoval postgraduální studium na VUT v Brně a VŠE v Praze. Ing. Šelep je soudním znalcem v oboru stavebnictví a v oboru ekonomika a autorizovaným inženýrem v oboru pozemní stavby. Znaleckou a inženýrskou činnost v oborech stavebnictví a ekonomika (ceny a odhady) vykonává již více než 35 let, přičemž v uvedeném období provedl více než 13 500 znaleckých posudků, expertíz a odhadů cen v oblasti staveb, nemovitostí včetně posuzování stavebních vad zahrnujících mimo jiné i administrativní budovy, hotely, obchodní centra, tovární komplexy, skladové a logistické areály, historické památkové objekty či pozemky. Znaleckou a expertní činnost vykonává jak pro státní orgány (zejm. soudy), tak i pro řadu obchodních společností zahrnujících i významné finanční instituce (banky, investiční společnosti a investiční fondy).

Ing. Martin Bek, nar. 18. února 1969, vznik funkce 13. prosince 2021. Vystudoval VŠE v Praze – Fakulta mezinárodního obchodu. Poté studoval 3 roky obor finance v Paříži na European Business School, kde následně zahájil svoji praxi v ekonomickém poradenství. Má letité zkušenosti s oceňováním nemovitostí ze své pozice člena představenstva odpovědného za audit, controlling a plánování společnosti Český Telecom a Telefónica O2 (dříve Eurotel). Je členem Komory daňových poradců ČR.

Ing. Veronika Sirotňáková, nar. 27. října 1983, vznik funkce 13. prosince 2021. Vystudovala Ekonomickou univerzitu v Bratislavě. Od roku 2008 působí ve vedoucích funkcích obchodních společností zabývajících se investováním do nemovitostí či poskytováním služeb spojených se správou nemovitostí. V rámci výkonu funkce místopředsedkyně představenstva společnosti IMMOTEL a.s. měla na starosti zejména přípravu finančních plánů a oceňování portfolia nemovitostí. V rámci svých dalších angažmá odpovídala z pozice člena statutárního orgánu za zajišťování financování a oceňování nemovitostí.

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

Situace ohledně pandemie COVID-19 je stále monitorována.

V souvislosti s růstem cen energií budou postupně zvyšovány servisní poplatky na nemovitostních společnostech.

29. 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

Je realizován prodej jednotek v developerském projektu MOLO Lipno.

30. Údaje o záměru změnit investiční strategii

Změna investiční strategie není v současné době zamýšlena.

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

Dle dostupných informací nedošlo v rozhodném účetním období k žádnému porušení investičních limitů.

D. Ostatní náležitosti

32. Údaje o podstatných skutečnostech, které nastaly po rozhodném dni

Vážený průměr délky aktuálních nájemních smluv v portfoliu fondu již přesahuje 5 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 18 % podíl na majetku fondu. Likvidita fondu překračuje minimální 10% podíl určený ve statutu fondu. Kromě monitorování a řízení rizik obhospodařovatel fondu také aktivně vyhledává atraktivní investiční příležitosti, které se mohou na realitním trhu v následujícím období v kontextu současné situace objevit.

Mezi 31. 12. 2022 a datem vypracování této zprávy došlo k akvizici vily v Port d'Andratx na španělské Mallorce v hodnotě 134 milionů korun, která je určena ke kompletní rekonstrukci.

33. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti

Trh investičních nemovitostí v České republice a okolních zemích vykazuje dobré výsledky související se značným převysedem poptávky nad nabídkou. V prostředí relativně vysoké inflace a nejistoty na akciovém trhu se nemovitosti jeví jako bezpečná investice. Lze tak očekávat, že dosavadní silná poptávka po kvalitních komerčních nemovitostech přetrvává a výnos z inves-

tic 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 až 6 % ročně v závislosti na délce ochranných opatření a posilování nebo oslabování koruny. 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.

34. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

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

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů postupu je fond v souladu s platnou právní úpravou. V roce 2022 se fond stal tzv. light green produktem ve smyslu čl. 8 SFDR, tj. zohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti. Fond nemá žádné zaměstnance. Obhospodařovatel fondu zaměstnával k 31. 12. 2022 40 zaměstnanců.

36. Údaje o pobočkách nebo jiných částech obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

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

Nemovitostní společnost Pekařská Office, s.r.o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu.

Na konci roku 2022 byl poměr LTV 32 %. Úroková sazba bankovního úvěru je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE, s.r.o. má denominován nájem ve 100 % v CZK. Změna kurzu CZK vůči EUR tak nemá vliv na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu a neexistuje zde měnové riziko. Bankovní úvěr je rovněž sjednán v měně CZK. Poměr LTV byl ke konci roku 38 %. Úroková sazba je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost Alfa logistické areály s.r.o. má denominován nájem ve 100 % v CZK. Změna kurzu CZK vůči EUR tak nemá vliv na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu a neexistuje zde měnové riziko. V průběhu roku 2022 došlo ke splacení přijatého bankovního úvěru.

Nemovitostní společnost INVESTIKA beta, s.r.o. má denominován nájem ve 100 % v CZK. Změna kurzu CZK vůči EUR tak nemá vliv na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu a neexistuje zde měnové riziko. Bankovní úvěr je rovněž sjednán v měně CZK. Poměr LTV byl ke konci roku 36,79 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR a je zajištěna částečně úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost INVESTIKA gama, s.r.o. má denominován nájem ve 100 % v CZK. Změna kurzu CZK vůči EUR tak nemá vliv na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu a neexistuje zde měnové riziko. Bankovní úvěr je rovněž sjednán v měně CZK. Poměr LTV byl ke konci roku 51,2 %. Úroková sazba bankovního úvěru je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost NRE Avenir s.r.o. má denominován nájem ve 100 % v měně EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu.

Poměr LTV byl ke konci roku 54,7 %. Úroková sazba úvěru je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost INVESTIKA KE4, s.r.o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 51,27 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost Galerie Butovice s.r.o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 49,88 %. Úroková sazba úvěru je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost Sildat s.r.o. má denominován nájem ve 100 % v CZK. Změna kurzu CZK vůči EUR tak nemá vliv na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu a neexistuje zde měnové riziko. Bankovní úvěr je rovněž sjednán v CZK. Poměr LTV byl ke konci roku 14,89 %. Úroková sazba je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost Szyperska sp. z o.o. má denominován nájem v 78 % v EUR a 22 % v PLN. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR a PLN, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Měnové riziko ze změny CZK vůči PLN zajištěno není. Poměr LTV byl ke konci roku 27,8 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost TRUST MINOICO 2021 S.L. nemá příjem z nájmu. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost Irenill Investments sp. z.o.o. má denominován nájem ve 100 % EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 43,06 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je plně zajištěna úrokovým swapem. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost Logistics Brzeg SE má denominován nájem ve 100 % v EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 48,62 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost My Tie d.o.o nemá příjem z nájmu. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost Tensor Poland sp. z o.o. má denominován nájem v 75 % v EUR a 25 % v PLN. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR a PLN, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr částečně denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Společnost má druhý bankovní úvěr denominován v měně PLN. Měnové riziko ze změny CZK vůči PLN zajištěno není. Poměr

LTV byl ke konci roku 41,24 %. Úroková sazba úvěru je variabilní a je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a WIBOR. Společnost je vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost Luzycka Park Investment sp. z o.o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 35,81 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost Luzycka Plus Investment sp. z o.o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 32,44 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost REO Delta prva d.o.o nemá příjem z nájmu. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost Huramitell Investments sp. z o.o. má denominován nájem ve 100 % v EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na

úrovni fondu. Společnost má druhý bankovní úvěr denominován v měně PLN. Měnové riziko ze změny CZK vůči PLN zajištěno není. Poměr LTV byl ke konci roku 67,62 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a WIBOR. Úroková sazba vázána na EURIBOR je zajištěna plně úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku. Nemovitostní společnosti BUCEBO, s.r.o., v likvidaci; Zámek Mitrowicz s.r.o.; Heritage Estate Prague, s.r.o.; Vila Na Doubkové s.r.o.; Carmona sp. z o.o.; Condominio Mincha 2022, S.L. a Tensor SE aktuálně téměř nejsou vystaveny měnovému riziku a nejsou vystaveny žádnému kurzovému riziku.

V roce 2022 fond vlastnil podílové listy fondů DYNAMIKA, otevřený podílový fond, a MONETIKA, otevřený podílový fond. Vzhledem k úpravě nařízení vlády č. 243/2013 Sb. s účinností od 1.1.2022 fond smí vlastnit investice provedené před tímto datem, ale nesmí nabývat žádných nových investic do fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond po tomto datu.

Měnové expozice vznikající na úrovni Fondu a nemovitostních společností jsou minimalizovány sjednanými zajišťovacími měnovými deriváty. Měnové expozice jsou vyhodnocovány alespoň jednou měsíčně. Měnové zajištění Fondu a SPV bylo ke konci roku 95 %.

38. Údaje o změnách v míře využití pákového efektu, zárukách poskytnutých v souvislosti s využitím pákového efektu, jakož i veškerých změnách týkajících se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu

Fond v průběhu sledovaného období neposkytl žádné záruky v souvislosti s využitím pákového efektu. V souvislosti s měnovým zajištěním a hodnotou předmětných instrumentů byl poskytnut finanční kolaterál. Podrobné informace jsou uvedeny v sekci Souhrnné údaje o obchodech.

Následující tabulka zobrazuje pákové efekty vypočtené prostřednictvím hrubé hodnoty aktiv a standardní závazkové metody. Limit je stanoven na 300 %.

Pákový efekt	Metoda hrubé hodnoty aktiv	Standardní závazková metoda
31. 01. 2022	119,81 %	155,16 %
28. 02. 2022	130,64 %	154,29 %
31. 03. 2022	134,06 %	158,54 %
30. 04. 2022	143,84 %	163,87 %
31. 05. 2022	148,63 %	165,43 %
30. 06. 2022	149,53 %	168,23 %
31. 07. 2022	144,15 %	158,27 %
31. 08. 2022	142,76 %	171,30 %
30. 09. 2022	139,16 %	166,60 %
31. 10. 2022	148,06 %	167,13 %
30. 11. 2022	146,28 %	166,55 %
31. 12. 2022	154,78 %	171,34 %

39. 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 směrných kurzů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně.

Ke dni 31. 12. 2021 byl kurz devizového trhu dle České národní banky 24,86 EUR/CZK. Vlivem pravidelného zvyšování reposazby a rozšiřováním úrokového diferenciálu docházelo k posilování koruny. K přerušení trendu a významnému oslabení došlo po vojenském napadení Ukrajiny, což vzhledem ke geografické blízkosti a odklonění investorů od rizikových aktiv vedlo k oslabení koruny až na 25,59 EUR/CZK. Na základě vývoje války a ekonomické situace však došlo k opětovnému posílení, a to téměř na původní hodnoty, až na kurz 24,32 EUR/CZK. K dalšímu prudkému oslabení došlo až koncem

dubna poté, co vyšlo najevo, že novým guvernérem ČNB bude jmenován Aleš Michl, který nebyl zastáncem tehdy prováděné měnové politiky. V návaznosti na reakci trhu ČNB začala intervenovat proti přílišnému oslabení koruny. Kurzový závazek nebyl ze strany ČNB nikdy zveřejněn, má se však za to, že hranice obrany byla určena poblíž 24,50 EUR/CZK. Od této pomyslné hranice se koruna odrazila až během poloviny října, kdy následovalo posilování koruny až na 24,11 EUR/CZK ke dni 31. 12. 2022.

Majetek fondu k 31. 12. 2022 se skládal z 15,08 % z finančních prostředků deponovaných na běžných, resp. termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z 22,15 % z půjček nemovitostním společnostem, 51,98 % bylo tvořeno účastí v nemovitostních společnostech a 4,90 % investiční nástroje a 5,89 % ostatní aktiva. Fondem přijímané měny jsou CZK a EUR.

Ve sledovaném období měl fond zřízené bankovní účty a termínované vklady u bankovních ústavů operujících na českém trhu, případně sjednával také tzv. reverzní repo obchody za ČNB (sjednaných prostřednictvím spolupracujících bank), které splňovaly interně stanovené podmínky. Peněžní zdroje byly alokovány v závislosti na nabízeném úroku, podstupovaném riziku, plánu budoucích akvizic a plánu vydávání podílových listů a odkupů. Veškeré operace byly prováděny v souladu s limity fondu dané legislativou a statutem fondu.

Riziko úvěrové a protistrany může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči fondu či nemovitostním společnostem (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů apod.), nedodrží svůj závazek. V průběhu období fond průběžně monitoroval situaci na bankovním trhu. V průběhu rozhodného období je bankovní sektor v České republice pokládán za dostatečně likvidní a jeden z nejzdravějších v Evropě. V současné době nemovitostní společnosti fondu čerpají úvěry od bankovních ústavů operujících na evropském trhu.

Riziko týkající se málo likvidní části portfolií fondu 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. 2022 je tvořena z 20,33 % fondového kapitálu. 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.

40. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852

Informace o environmentálních a sociálních vlastnostech prosazovaných fondem jsou k dispozici v příloze této výroční zprávy.

41. 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.

42. Opatření k zamezení střetů zájmů

Obhospodařovatel a administrátor fondu svým zaměstnancům či osobám v obdobném právním vztahu, zejména investičním zprostředkovatelům,

s kterými spolupracuje, může poskytnout nepeněžitě plnění formou slevy ze vstupních poplatků z investic do fondu.

K zamezení střetů zájmů přijal obhospodařovatel a administrátor fondu politiku střetů zájmů, která je dostupná na:

<https://moje.investika.cz/files/1-3-20230101-politika-rizeni-stretu-zajmu.pdf>

Petr Čížek

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

Milan Růžička

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

Roční účetní závěrka

INVESTIKA realitní fond,
otevřený podílový fond

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
	identifikační číslo:	71508678
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	17. 4. 2023
ROZVAHA 31. 12. 2022		

Č. a	Aktiva tis Kč b	čís- lo řád- ku c	31. 12. 2022			1. 1. 2022
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	2 277 823	0	2 277 823	3 366 555
	v tom : a) splatné na požádání	6	2 277 823	0	2 277 823	3 366 555
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	3 345 598	0	3 345 598	2 251 320
	b) ostatní pohledávky	10	3 345 598	0	3 345 598	2 251 320
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	740 642	0	740 642	656 989
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	7 852 729	0	7 852 729	3 363 353
11	Ostatní aktiva	28	889 295	0	889 295	1 246 600
13	Náklady a příjmy příštích období	30	1 126	0	1 126	6 599
	Aktiva celkem	31	15 107 213	0	15 107 213	10 891 420

Č. a	Pasiva tis Kč b	číslo řádku c	31. 12. 2022 6	1. 1. 2022 7
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	382 200	110 800
	b) ostatní závazky	33	382 200	110 800
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	273 400	0
	b) ostatní závazky	37	273 400	0
4	Ostatní pasiva	45	511 078	872 987
5	Výnosy a výdaje příštích období	46	61	76
6	Rezervy	47	41 481	4 647
	b) na daně	49	41 481	4 647
	Cizí zdroje celkem		1 208 220	988 510
12	Kapitálové fondy	63	11 996 858	8 822 578
13	Oceňovací rozdíly	64	1 026 331	991 179
	z toho: a) z majetku a závazků	65	- 47 845	147 539
	d) z přepočtu účastí	66	1 074 176	843 640
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z před- chozích období	68	110 407	89 154
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	765 397	0
	Vlastní kapitál celkem		13 898 993	9 902 911
	Pasiva celkem	70	15 107 213	10 891 420

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
	identifikační číslo:	71508678
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	17. 4. 2023

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Č. a	tis Kč b	číslo řádku c	31. 12. 2022 1
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	317 403
2	Náklady na úroky a podobné náklady	3	4 526
4	Výnosy z poplatků a provizí	9	269
5	Náklady na poplatky a provize	10	512
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	697 664
7	Ostatní provozní výnosy	12	762
8	Ostatní provozní náklady	13	2 409
9	Správní náklady	14	200 498
	b) ostatní správní náklady	18	200 498
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	22	1 292
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	806 861
23	Daň z příjmů	32	41 464
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	765 397

Datová oblast

Podrozvahová aktiva a pasiva v tis. Kč

Aktiva	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Poskytnuté zástavy	5 532 035	1 259 462
Pohledávky z pevných termínových operací	9 166 469	3 624 604
<i>v tom: b) s měnovými nástroji</i>	<i>9 166 469</i>	<i>3 624 604</i>
Pohledávky z opcí	121 301	40 634
Hodnoty předané k obhospodařování	13 898 993	9 902 911
Podrozvahová aktiva celkem	28 717 798	14 827 611

Pasiva	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Závazky z pevných termínových operací	8 647 700	3 460 347
<i>v tom: b) s měnovými nástroji</i>	<i>8 647 700</i>	<i>3 460 347</i>
Závazky z opcí	99 984	26 195
Podrozvahová pasiva celkem	8 747 684	3 486 542

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:	71508678
předmět podnikání:	kolektivní investování
okamžik sestavení účetní závěrky:	17. 4. 2023

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 (v tis Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ažio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	0	8 822 578	991 056	89 277	9 902 911
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						35 275		35 275
Čistý zisk/ztráta za účetní období							765 397	765 397
Podíly na zisku								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise podílových listů					4 050 646			4 050 646
z toho Třída CZK					3 878 381			0
z toho Třída EUR					172 265			0
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy podílových listů					-876 366			-876 366
z toho Třída CZK					-870 902			0
z toho Třída EUR					-5 464			0
Ostatní změny							21 130	21 130
Zůstatek 31. 12. 2022	0	0	0	0	11 996 858	1 026 331	875 804	13 898 993

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Sídlo: U Zvonařky 291/3, Praha 2

IČO: 715 08 678

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2022

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 17. 4. 2023

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

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.

Údaje o vzniku Fondu

Fond byl dne 16. září 2015 zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle ustanovení § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “ZISIF”).

Podílové listy Fondu

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.

Třída	Popis třídy	Kód třídy	ISIN
třída CZK	CZK, retailový typ investorů	IRF01	CZ0008474830
třída EUR	EUR, retailový typ investorů	IRF02	CZ0008475902
profesionální třída	CZK, pro vybrané typy investorů	IRFTP	CZ0008476314

Zaměření Fondu

Cílem investiční politiky fondu je dosáhnout zhodnocení vložených prostředků podílníků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat výnos z využití jednotlivých nemovitostí.

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) půjček poskytnutých do nemovitostních společností, které jsou v držení Fondu.
- d) 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. státní pokladniční poukázky, poukázky ČNB a srovnatelné nástroje peněžního trhu;

iv. 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;

e) cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných 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.

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 na základě zpracovaného znaleckého posudku, 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 Polské 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 účetnic-

tví 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 reálných cen.

Východiska pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o účetnictví“) a příslušnými 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 připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002 (dále jen Vyhláška), 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:

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.

Klasifikace finančních nástrojů a obchodní model

Od 1. ledna 2021 fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků. Klasifikace finančních aktiv fondu je založena na principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena dle charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického *solely payments of principal and interest on the principal outstanding*, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely fondu mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického „amortized cost“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického „fair value through other comprehensive income“);
- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického *fair value through profit or loss*);

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následu-

jící:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna na časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Obchodní model účetní jednotky nezávisí na záměrech vedení s jednotlivým nástrojem. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci

podle nástrojů jednotlivě a měla by být stanovena na vyšší úrovni agregace. Jedna účetní jednotka však může při řízení svých finančních nástrojů používat více než jeden obchodní model. Klasifikace proto nemusí být stanovena na úrovni vykazující účetní jednotky.

Obchodní model Fondu se vztahuje k tomu, jak účetní jednotka řídí svá finanční aktiva s cílem vytvářet peněžní toky. To znamená, že obchodní model Fondu určuje, zda peněžní toky vyplývají z inkasa smluvních peněžních toků, prodeje finančních aktiv nebo z obojího. Proto se toto posuzování neprovádí na základě scénářů, u nichž účetní jednotka rozumně neočekává, že nastanou, jako například tzv. „nejhorší scénář“ nebo „zátěžový scénář“.

Společnost není odměňována za výkon portfolia daného investičního fondu a nemá stanovenou výkonnostní složku úplaty, nicméně úplata za administraci a obhospodařování je vázána na velikost čisté hodnoty aktiv daného investičního fondu. Výkonnost portfolia neovlivňuje volbu obchodního modelu.

ZVOLENÝ OBCHODNÍ MODEL PRO JEDNOTLIVÉ TYPY FINANČNÍCH AKTIV A PASIV ÚČETNÍ JEDNOTKY

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do úplného výsledku hospodaření

Do této skupiny finančních aktiv jsou zařazeny finanční aktiva, kde dochází k přecenění na reálnou hodnotu s dopadem přecenění do ostatních kapitálových fondů. Jedná se o klasifikaci finančních aktiv dle IFRS 9.4.1.2A. Mezi tyto aktiva patří podíly v dceřiných společnostech a cenné papíry (podílové listy, investiční akcie) jiných investičních fondů, v případě, že emitent těchto cenných papírů má je klasifikován jako kapitálový nástroj.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Do této skupiny finančních aktiv jsou zařazeny finanční aktiva, kde dochází k přecenění na reálnou hodnotu s dopadem přecenění do výsledku hospodaření. Jedná se o klasifikaci finančních aktiv dle IFRS 9.4.1.5. Jsou to finanční aktiva, která nejsou určena k obchodování. Mezi tyto aktiva patří poskytnuté úvěry

a zápujčky, dlouhodobé pohledávky a termínované vklady u bank a derivátové nástroje.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Do této skupiny finančních závazků jsou zařazeny finanční závazky, kde dochází k přecenění na reálnou hodnotu s dopadem přecenění do výsledku hospodaření. Jedná se o klasifikaci finanční aktiv dle IFRS 9.4.2.2. Do této skupiny patří derivátové nástroje.

Vlastní emitované cenné papíry (podílové listy)

Uvedené cenné papíry jsou finančním nástrojem dle IAS 32. Vydávané podílové listy zakládají právo podílníka na odkoupení podílového listu zpět podílovém fondem a nenesou právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření. Všechny podílové listy mají identické podmínky. Tyto podílové listy jsou kapitálovým nástrojem a jsou vykázány jako součást vlastního kapitálu.

Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové poplatky a provize

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „ Výnosy z poplatků a provizí“.

Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Cenné papíry jsou při pořízení oceněny reálnou hodnotou a tou jsou také následně oceňovány v reálné hodnotě.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud fond prokáže, že za

tržní cenu je možné cenný papír prodat.

Je-li reálná hodnota daného finančního aktiva stanovena v cizí měně, přepočte se na české koruny směnným kurzem k datu stanovení reálné hodnoty. Kurzový rozdíl je součástí ocenění reálnou hodnotou a nevykazuje se samostatně. Hierarchie stanovení reálné hodnoty (definovaná v IFRS 13), která kategorizuje vstupní veličiny použité oceňovací techniky zvolené pro určení reálné hodnoty, má tři úrovně:

Úroveň 1 – vstupy jsou kotované (neupravené) ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění,

Úroveň 2 – vstupy jsou údaje, u nichž se nejedná o kotované ceny obsažené v první úrovni, ale které jsou pro dané aktivum či závazek objektivně zjistitelné (pozorovatelné) na trhu, a to buď přímo, nebo nepřímo,

Úroveň 3 – jako vstupní údaje pro aktivum nebo závazek se používají údaje, které nejsou objektivně zjistitelné (pozorovatelné) na trhu.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou při pořízení oceněny reálnou hodnotou a tou jsou také následně oceňovány jako Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do úplného výsledku hospodaření. Reálná hodnota používaná pro ocenění majetkových účastí se stanoví jako tržní cena vyhlášená výborem odborníků ke dni stanovení reálné hodnoty fondu, Alespoň dvakrát ročně jsou nemovitosti držené v nemovitostních společnostech oceňovány na základě posudku od licencovaného znalce.

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je určena měsíčně na základě směrnice k výpočtu NAV.

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, a 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 penězích 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.

Pohledávky za bankami

Za peněžní ekvivalenty se v rámci fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společností ovládaným Fondem. Všechny poskytnuté půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem fondu.

Finanční deriváty a opce

Finanční deriváty a opce jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů, u kterých není aplikováno zajišťovací účetnictví, jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Pohledávky

Pohledávky fondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Ostatní aktiva – zásoby

Zásoby představují hotové bytové jednotky určeny k prodeji. Zásoby se oceňují reálnou hodnotou a jejich přecenění je vykázáno v rámci úplného výsledku hospodaření. Zisk z realizovaných prodejů je vykázán ve výkazu zisk a ztrát běžného období.

Kapitálové fondy

Fond klasifikuje vydané podílové listy svým investorům jako kapitálový nástroj na základě splnění těchto podmínek:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky;
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů;
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky;
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při

likvidaci poměrný podíl čistých aktiv;

- Celkové očekávatelné peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby použitelnosti vycházejí z velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky během celé doby použitelnosti nástroje;
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

Závazky

Fond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVT-PL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování anebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Závazky vůči nebankovním subjektům

Závazky vůči nebankovním subjektům jsou vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahující se k daným zůstatkům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto závazků. Úrokové náklady ze závazků vůči nebankovním subjektům (z přijatých úvěrů) jsou vykázány v položce „Náklady z úroků a podobné náklady“.

Reverzní repo operace

Operace, ve kterých se cenné papíry nakupují se závazkem ke zpětnému prodeji (reverzní repo operace) za předem stanovenou cenu, jsou účtovány jako poskytnuté úvěry zajištěné cennými papíry, které jsou předmětem nákupu a zpětného prodeje.

Tyto poskytnuté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce Pohledávky za bankami a družstevními záložnami.

Cenné papíry přijaté v rámci reverzních repo operací jsou evidovány pouze v podrozvaze v položce Přijaté zástavy a zajištění.

Výnosy vzniklé v rámci reverzních repo operací jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce Výnosy z úroků a podobné výnosy.

U dluhových cenných papírů, které jsou předmětem zajištění v rámci reverzních repo operací, se úrok z těchto dluhových cenných papírů časově nerozlišuje.

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 přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů.

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.

Spřízněné strany

Spřízněné strany fondu jsou v souladu s mezinárodními účetními standardy IAS 24 (Zveřejnění spřízněných stran) definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

Srovnatelné období

INVESTIKA, investiční společnost, a.s., jednající na účet fondu, jakožto přijímající společník převzal do majetku fondu jmění společnosti MOLO Lipno Residence s.r.o. s rozhodným dnem přeměny k datu 1. 1. 2022. Přeměna byla zapsána do obchodního rejstříku ke dni 1. 1. 2022. Srovnávacím obdobím je zahajovací rozvaha ke dni 1. 1. 2022. V souladu s interpretací Národní účetní rady, v rámci Výkazu zisků a ztrát, srovnatelné období není uvedeno.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V účetním období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 Fond změnil metodu oceňování měnových derivátů. Administrátor při stanovení reálné hodnoty využívá mod-

el ocenění prostřednictvím spotového kurzu navýšeného o forwardové body na dané měně. Forwardové body jsou zjišťovány pro různé délky forwardových kontraktů prostřednictvím Bloomberg. Jednotlivé měnové kontrakty jsou oceněny na základě délky do splatnosti a údajů z výnosové křivky a velikosti sjednaného kontraktu.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	běžné období
Výnosy z úroků	317 403
z vkladů	78 378
z úvěrů	209 066
z repo obchodů	29 959
Náklady na úroky	4 526
z bankovních úvěrů	3 655
z půjček	871
Čistý úrokový výnos	312 877

Výnosy z úroků jsou blíže popsány v kapitole Pohledávky za nebankovními subjekty.

5. NÁKLADY A VÝNOSY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	běžné období
Náklady na poplatky a provize	590
Výnosy z poplatků a provizí	269

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	běžné období
Ztráta z přecenění poskytnutých úvěrů na fair value	34 051
Zisk z derivátových operací	292 969
Zisk z kurzových rozdílů	213 679
Zisk z prodeje bytových jednotek MOLO Lipno	225 067
Celkem	697 664

V rámci položky zisk nebo ztráta z finančních operací jsou vykázány výnosy z prodaných bytů v rezidenci MOLO Lipno ve výši 862 342 tis. Kč, které jsou zkompenzovány proti nákladům na prodané byty ve výši 612 977 tis. Kč a dalšími náklady souvisejícími s prodanými byty ve výši 23 535 tis. Kč. Tyto náklady představují provize za zprostředkování prodejů.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	běžné období
Ostatní provozní náklady	2 409
Ostatní provozní výnosy	762

V rámci jiných provozních nákladů v celkové výši 2 409 tis. Kč v roce 2022 fond evidoval zpracované komerční, právní, technické, ekonomické, daňové due diligence včetně znaleckých posudků k nevyužitým investičním příležitostem.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	běžné období
Ostatní správní náklady	2 763
Právní poradenství	2 367
Účetní a daňové poradenství	872
Úplata za obhospodařování	185 284
Depozitářský poplatek	2 778
Úplata za administraci	6 094
Statutární audit	116
Interní audit	224
Celkem	200 498

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 v rámci statutu přistoupil na řádnou a spravedlivou relokaci nákladů spojených s profesionální správou nemovitostních společností v rámci úplaty za obhospodařování na nemovitostní společnosti. Základ relokace mimo jiné je založen na výši investice fondu do nemovitostních společností.

Úplata za obhospodařování byla realokována v roce 2022 v celkové výši 20 645 tis. Kč.

Fond neměl v roce 2022 žádné zaměstnance.

9. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Název	Celkem	CZ	PL	EU
Výnosy z úroků a podobné výnosy	317 403	279 597	37 804	2
Náklady na úroky a podobné náklady	4 526	4 526	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	269	269	0	0
Náklady na poplatky a provize	512	512	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	697 664	733 317	-35 639	-14
Ostatní provozní výnosy	762	762	0	0
Ostatní provozní náklady	2 409	2 076	333	0
Správní náklady	200 498	97 943	68 182	34 373
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	1 292	1 292	0	0
Daň z příjmů	41 464	41 464	0	0

10. ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV K POHLEDÁVKÁM, CENNÝM PAPÍRŮM A ZÁRUKÁM

tis. Kč	běžné období
Odpis pohledávek	1 292

V této položce fond vykazuje ztrátu z titulu postoupené pohledávky za Sberbank a.s.

Pohledávka byla postoupena na společnost Alfa logistické areály, s.r.o. za 70 % nominální hodnoty.

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2022
Zůstatky na běžných účtech	2 277 823
Termínované vklady	0
Celkem	2 277 823

12. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

tis. Kč	Úroková sazba (p.a)	Zůstatek k 31. 12. 2022
		Částka
Alfa logistické areály, s.r.o.	10 %	259 072
INVESTIKA beta, s.r.o.	10 %	328 335
INVESTIKA KE4, s.r.o.	9 %	173 955
NRE Avenir s.r.o.	8 %	107 707
Pekařská Office, s.r.o.	10 %	129 722
Sildat s.r.o.	9 %	254 431
Galerie Butovice s.r.o.	9 %	570 615
Szyperska sp. z o.o.	7 %	82 843
Irenill Investments sp z o.o.	7 %	190 997
Carmona sp. z o.o.	7 %	1 214
Luzycka Park Investment sp. z o.o.	7 %	303 943
Luzycka Plus Investment sp. z o.o.	7 %	21 353
Huramitell Investments sp. z o.o.	6,15 %	920 974
REO Delta prva d.o.o.	2,68 %	435
REO Delta prva d.o.o. - úrok	-	2
Celkem		3 345 598

V průběhu roku 2022 došlo k refinancování úvěru poskytnutého do SPV BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. bankovním úvěrem ve 100 % výši, také částečně byl refinancován vnitroskupinový úvěr poskytnutý do společnosti Sildat s.r.o. a Szyperska sp. z o.o. Dále došlo k navýšení úvěru společnosti Irenill Investments sp. z o.o., úvěr byl určen na financování nemovitostí. Mezi nově poskytnuté úvěry patří úvěry do společností Carmona sp. z o.o., Luzycka Park Investment sp. z o.o., Luzycka Plus Investment sp. z o.o., REO Delta prva d.o.o. a Huramitell Investments sp. z o.o. V rámci interního testování reálné hodnoty poskytnutých úvěrů Fondem nemovitostním společností došlo ke snížení fair value o 76 059 tis. Kč.

Splatnost	v tis. Kč
Do 1 roku	0
1-5 let	2 424 624
Nad 5let	920 974
celkem	3 345 598

13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2022 podíly v těchto nemovitostních společnostech (v tis. Kč):

Společnost	IČO	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Tržní ocenění podílu k 31. 12. 2022	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitosti	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitosti	Tržní ocenění podílu k 31. 12. 2021
Pekařská Office s.r.o.	27387852	31. 08. 2016	100 %	185 426	32 003	37 951	416 375	-35 206	-21 533	220 632
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	27413560	26 .07. 2017	100 %	326 865	10 000	35 300	379 816	23 520	20 040	303 345
Alfa logistické areály, s.r.o.	07020368	09. 04. 2018	100 %	415 940	300	123 200	657 437	78 854	0	337 086
INVESTIKA beta s.r.o.	14100436	02. 05. 2018	100 %	132 265	10	21 767	684 823	-167 564	18 514	299 829
Investika gama s.r.o.	07344112	03. 08. 2018	100 %	60 532	200	46 510	95 137	9 950	1 602	50 582
INVESTIKA KE4 s.r.o.	08081875	15. 04. 2019	100 %	83 290	210	57 163	456 413	9 249	5 601	74 041
NRE Avenir s.r.o.	04485751	20. 06. 2019	100 %	109 864	210	92 497	435 759	37 899	20 331	71 965
Galerie Butovice s.r.o.	09775501	17. 10. 2019	100 %	615 754	200	721 293	2 132 725	410 427	42 116	205 327
Sildat s.r.o.	08713201	06. 03. 2020	100 %	247 150	60	138 166	516 953	-47 049	15 757	294 199
Zámek Mitrowicz s.r.o.	09422510	17. 08. 2020	100 %	334 696	200	212 109	212 017	16 019	13 169	318 677
BUCEBO, s.r.o., v likvidaci	05557003	31. 12. 2021	100 %	4 963	10	4 963	0	-37	0	5 000
Szyperska sp. z o.o.	0000850889	26. 02. 2021	100 %	774 455	32	310 987	1 116 732	3 475	-13 299	770 980
TRUST MINOICO 2021 S.L.	B05282827	12. 08. 2021	67 %	251 870	75	231 168	262 890	7 024	262 890	244 846
Irenill Investments sp. z o.o.	0000887144	21. 09. 2021	100 %	101 554	27	19 511	453 629	100 752	453 629	802
Vila Na Doubkové s.r.o.	14054019	10. 12. 2021	100 %	129 740	100	125 611	127 668	129 651	127 668	89
Logistics Brzeg SE	14171554	31. 05. 2022	90 %	973 585	2 947	1 014 641	1 318 964	973 585	1 318 964	0
BH Badete s.r.o. ¹	14277298	13. 04. 2022	90 %	859 418	20	230 228	1 461 904	859 418	1 461 904	0
Tensor SE	14171511	31. 05. 2022	90 %	2 894	3 063	3 209	0	2 894	0	0
Luzycka SE ²	17268052	09. 02. 2022	90 %	993 001	2 965	155 284	2 195 044	993 001	2 195 044	0
My Tie d.o.o.	21424994716	14. 04. 2022	90 %	627 275	150	140 688	671 172	627 275	671 172	0
REO Delta prva d.o.o	73222340725	17. 08. 2022	100 %	439 937	150	439 426	383 187	439 937	383 187	0
CONDOMINIO MINCHA 2022, S.L.	B09863945	22. 09. 2022	100 %	12 457	72	12 111	0	12 457	0	0
Carmona sp. z o.o.	0000957439	16. 09. 2022	100 %	332	28	-56	0	332	0	0
Huramitell Investments sp. z o.o.	0000969612	23. 12. 2022	60 %	68 876	28	-30 989	3 362 282	68 876	3 362 282	0
Heritage Estate Prague s.r.o.	09715932	25. 02. 2022	100 %	100 590	100	95 034	103 700	100 590	103 700	0

¹ V majetku fondu je 90 % podíl ve společnosti BH Badete, s.r.o. Společnost BH Badete vlastní 100 % podíl ve společnosti Tensor Poland sp. z o.o. Na úrovni fondu se vykazuje hodnota účasti ve společnosti BH Badete s.r.o. po konsolidaci se společností Tensor Poland sp. z o.o.

² V majetku fondu je 90 % podíl ve společnosti Luzycka SE. Společnost Luzycka SE vlastní 100 % podíl ve společnosti Luzycka Park Investment sp. z o.o. a 100 % podíl ve společnosti Luzycka Plus Investment sp. z o.o. Na úrovni fondu se vykazuje hodnota účasti ve společnosti Luzycka SE po konsolidaci se společnostmi Luzycka Park Investment sp. z o.o. a Luzycka Plus Investment sp. z o.o.

V průběhu roku 2022 došlo k prodeji 67 % podílu ve společnosti Circle Logistics s.r.o. a 100 % podílu ve společnosti Mitrowicz s.r.o. Společnost OBCEGABU s.r.o. byla zlikvidována.

Jmění společnosti MOLO Lipno Residence s.r.o. přešlo do jmění jediného společníka INVESTIKA, investiční společnost, a.s., jednající na účet Fondu, k 1. 1. 2022.

V únoru 2022 společnost BH Endency s.r.o., ve které fond měl 90 % podíl, nakoupila 100 % podíl ve společnosti PLE Development sp. z o.o. Zároveň v květnu 2022 byl pořízen 90 % podíl ve společnosti Logistics Brzeg SE. S rozhodným dnem 1. 12. 2022 došlo k přeshraniční fúzi splynutím společnosti BH Endency s.r.o. s polskou dceřinou společností PLE Development sp. z o.o., nástupnická společnost BH Endency s.r.o. S rozhodným dnem 1.12.2022 došlo k vnitrostátní fúzi splynutím společnosti Logistics Brzeg SE a BH Endency s.r.o., nástupnická společnost Logistics Brzeg SE.

Podíly společností Pekařská Office, s.r.o, Galerie Butovice s.r.o., INVESTIKA beta, s.r.o., INVESTIKA KE4, s.r.o., NRE Avenir s.r.o., INVESTIKA gama, s.r.o., BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Sildat s.r.o., Szyperska sp. z o.o., Irenill Investments sp. z o.o., Logistics Brzeg SE, Huramitell Investments sp. z o.o. jsou zastavené ve prospěch bank financující tyto společnosti.

14. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

	Počáteční stav	Nákup	Prodej	Konečný stav	Přecenění	Reálná hodnota
CZ0008475670	544 315 ks	0 ks	0 ks	544 315 ks	59 922	700 534
CZ0008477361	0 ks	3 925 ks	0 ks	3 925 ks	642	40 108

Fond eviduje v rámci svého dlouhodobého investičního koše podílové listy fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond, ISIN CZ0008475670 a dále podílové listy fondu MONETIKA, otevřený podílový fond, ISIN CZ0008477361.

15. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2022	1.1.2022
Peníze na cestě	23 100	0
Ostatní pohledávky	60 140	32 270
Kladná hodnota měnových nástrojů	417 161	125 671
Reálná hodnota opce	21 317	14 438
Poskytnuté zálohy	2 191	1 131
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	2 255	0
Srážková daň	2 413	454
Zásoby	360 718	1 072 636
Celkem	889 295	1 246 600

Peníze na cestě představují pohledávku za Oberbank AG z titulu zaslané platby dne 30. 12. 2022, která byla připsaná na účet dne 2. 1. 2023.

V ostatních pohledávkách fond převážně eviduje pohledávku za spravedlivou relokaci nákladů spojených s profesionální správou nemovitostních společností v rámci úplaty za obhospodařování na nemovitostní společnosti.

Kladná hodnota měnových derivátů představuje kladné ocenění měnových derivátů (forwardy a swapy) uzavřených u Česka spořitelna a.s.

Reálná hodnota opce představuje reálné ocenění práva na nákup 10 % ve společnosti Logistics Brzeg SE, BH Badete s.r.o. a Luzycka SE.

Srážková daň představuje daň z úroků z půjček poskytnutých z Fondu do společností v Polsku odvedenou, společnostmi v Polsku. Seznam půjček je uveden v bodě 12 přílohy k účetní závěrce.

Poskytnuté zálohy představují zaplacené zálohy na provozní náklady za byty MOLO Lipno v majetku fondu.

Zásoby představují 24 bytů v bytové residenci MOLO Lipno v majetku fondu k 31. 12. 2022. Byty jsou určeny k prodeji.

16. NÁKLADY PŘÍŠTÍHO OBDOBÍ

Náklady příštího období činí k 31. 12. 2022 1 126 tis. Kč a představuje dopředu zaplacené provize realitním kancelářím za zprostředkování prodeje bytů v residenci MOLO Lipno. Provize se vztahují k bytům, které byly prodané, ale k 31. 12. 2022 nedošlo k jejich předání kupujícím.

17. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

Závazky vůči bankám a družstevním záložnám představují závazek vůči Česká spořitelna a.s. z titulu přijatého kolaterálu. Celková hodnota kolaterálu činí 382 200 tis. Kč, bližší popis je uveden v bodě 20 výroční zprávy.

18. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Závazky vůči nebankovním subjektům představují přijaté úvěry od společnosti v majetku Fondu do Fondu.

tis. Kč	Úroková sazba (p.a.)	31. 12. 2022
Logistics Brzeg SE	3 %	267 634
Logistics Brzeg SE	5 %	2 883
Tensor SE	5 %	2 883
Celkem		273 400

Splatnost v tis. Kč	31. 12. 2022
Do 1 roku	267 634
1 - 5 let	5 766
Nad 5 let	0
Celkem	273 400

19. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Odložený daňový závazek	68 060	65 794
Závazky z vkladů podílníků	155 146	436 682
Závazek fondu vůči investiční společnosti	195 997	0
Závazek vůči státu	3 695	2 452
Přijaté zálohy	15 186	250 375
Dohadné účty pasivní	72 199	47 143
Ostatní závazky	795	70 541
Celkem	511 078	872 987

Odložený daňový závazek se kalkuluje na základě rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku fondu. Především se jedná o podíly v nemovitostních společnostech, podílové listy, opce a zásoby.

Závazek vůči investiční společnosti představuje závazek z titulu výplaty poplatku za obhospodařování a administraci za měsíc prosinec 2022 v celkové výši 20 271 tis. Kč. Zbytek ve výši 175 726 tis. Kč představuje závazek Fondu vůči sběrnému účtu, patřícímu INVESTICE, investiční společnost a.s.

Závazek vůči státu je tvořen závazkem z titulu DPH.

Přijaté zálohy představují zálohy obdržené od kupujících za prodané byty v residenci MOLO Lipno, k 31. 12. 2022 zatím nedošlo k předání těchto bytů.

Dohadné položky pasivní jsou tvořeny dohadem ve výši 39 600 tis. Kč, který představuje závazek fondu z titulu odměny za development projektu MOLO Lipno. Dále dohad ve výši 28 700 tis. Kč na vybavení bytů v residenci MOLO Lipno, které jsou v majetku Fondu. Zbytek této položky ve výši 3 899 tis. Kč představují dohady na služby spojené s rokem 2022.

20. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výdaje příštích období představují nevyfakturované služby za statutární audit r. 2022 61 tis. Kč. K 1. 1. 2022 činila výše této položky 72 tis. Kč.

21. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálových fondů:

tis. Kč	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/ disážio (tis. Kč)
zůstatek k 31. 12. 2021	8 822 578	0
podílové listy vydané	4 050 646	0
podílové listy odkoupené	876 366	0
zůstatek k 31. 12. 2022	11 996 858	0

Vydané a odkoupené podílové listy (v ks, celých Kč)	třída CZK	třída EUR
Počet podílových listů vydaných fondem (kusy)	2 801 394 220	131 499 062
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	3 878 381 698	172 264 806
Počet podílových listů odkoupených fondem (kusy)	625 987 529	4 195 703
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	870 901 943	5 464 386

22. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Oceňovací rozdíly	Podílové listy	Účasti v SPV	Opce	Zásoby
Stav k 1. 1. 2022	19 385	843 640	13 716	114 438
Přírůstky	44 403	260 572	6 879	0
Úbytky	0	17 493	0	256 820
Vliv odložené daně	-2 220	-12 543	-344	12 718
Zůstatek k 31. 12. 2022	61 568	1 074 176	20 251	-129 664

23. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Zisk za rok 2021 ve výši 113 339 tis. Kč byl převeden do Nerozdělených zisků minulých let. Dle statutu fondu se jedná o růstový fond.

V průběhu roku 2022 došlo k prodeji 67% podílu ve společnosti Circle Logistics s.r.o. a 100 % podílu ve společnosti Mitrowicz s.r.o. Zisk z prodeje těchto účastí ve výši 21 130 tis. Kč je vykázán v rámci této položky, viz Výkaz o změnách vlastního kapitálu, položka Ostatní změny.

24. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/ POHLEDÁVKA

Fond účtuje o odložené dani z dočasného rozdílu z přecenění finančních investic. Odložená daň z příjmů byla spočítána ve výši 68 060 tis. Kč a je vykázána v rámci ostatních pasiv.

Splatná daň z příjmů za rok 2022 dle předběžného výpočtu činí 41 464 tis. Kč a je vykázána v rámci rezerv.

25. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2022 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. ve výši 13 898 993 tis. Kč.

26. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Nemovitostní společnosti vlastněné fondem mají v rámci svých bankovních úvěrů poskytnuté zástavy nemovitostí a obchodních podílů. Reálná hodnota nemovitostí fondu zastavených ve prospěch financujících bank k 31. 12. 2022 činí 14 572 903 tis. Kč a reálná hodnota nemovitostních společností, jejichž podíly jsou zastaveny, k 31. 12. 2022 činí 5 532 035 tis. Kč.

27. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI

tis. Kč	Podrozvah. položky	Podrozvah. položky	31. 12. 2022
	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota
Termínové měnové operace	9 166 469	8 647 700	417 162
Celkem	9 166 469	8 647 700	417 162

K 31. 12. 2022 byly uzavřeny měnové swapy na zajištění účetních pozic v měně EUR ve výši 282 502 531 EUR.

K 31. 12. 2022 byl uzavřen měnový forward na zajištění účetní pozice v měně EUR ve výši 76 100 000 EUR.

Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s těmito obchody. Závazky a pohledávky z těchto obchodů denominované v cizích měnách jsou přepočteny kurzem ČNB k rozvahovému dni.

28. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	3 345 596	2 676 965
Úroky z úvěrů poskytnutým nemovitostním společnostem	2	0
Přefakturace asset management fee na nemovitostní společnosti	56 464	32 019
Celkem	3 402 062	2 708 984
Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Úplata za obhospodařování a administraci – Investiční společnost	195 997	14 182
Úvěry přijaté od nemovitostních společností	273 400	0
Celkem	469 397	14 182

V období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 si obhospodařovatel Fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za obhospodařování fondu úplatu ve výši 205 929 599 Kč.

V období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 si administrátor Fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za administraci fondu úplatu ve výši 6 093 966 Kč.

V roce 2022 fond měl v majetku podílové listy investičních fondů DYNAMIKA a MONETIKA, které jsou obhospodařovány také INVESTIKA, investiční společnost, a.s.. Celková hodnota podílových listů k 31. 12. 2022 činila 740 642 tis. Kč.

29. FINANČNÍ NÁSTROJE A REÁLNÁ HODNOTA

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích

parametrů, které nejsou na trhu zjištělné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

Fond rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			CELKEM	Úroveň reálné hodnoty
		Do ostatního úplného výsledku		Do zisku nebo ztráty		
		Dluhové nástroje	Kapitálové nástroje			
Aktiva						
Pohledávky za bankami	2 277 823	0	0	0	2 277 823	Úroveň 1
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	3 345 598	3 345 598	Úroveň 3
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	740 642	0	0	740 642	Úroveň 3
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	7 852 729	0	7 852 729	Úroveň 3
Ostatní aktiva	0	0	382 035	417 162	799 197	-
Z toho deriváty	0	0	0	417 162	417 162	Úroveň 2
Z toho opce	0	0	21 317	0	21 317	Úroveň 3
Z toho zásoby	0	0	360 718	0	360 718	Úroveň 3
Celkem finanční aktiva	2 277 823	740 642	8 234 764	3 762 760	15 015 989	
Pasiva						
Závazky vůči bankám	382 200	0	0	0	382 200	Úroveň 2
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	273 400	273 400	Úroveň 3
Ostatní pasiva – deriváty	0	0	0	0	0	Úroveň 2
Celkem finanční pasiva	382 200	0	0	273 400	655 600	

30. VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik, vykonávaná prostřednictvím funkce řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Rizikový profil Fondu vycházející z poměru rizika a výnosů je vyjádřen především souhrnným rizikovým ukazatelem (tzv. SRI). Fond byl zařazen do rizikové skupiny 2. Tento údaj označuje jak potenciální výnos investice, tak související rizikovitost Fondu. Vyšší hodnoty tohoto ukazatele zpravidla znamenají vyšší výnos z investic. Z pohledu rizikovitosti fondu jsou vyšší hodnoty ukazatele spojeny s větší nepředvídatelností a rizikem možné ztráty.

Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií rizik největší význam tržní rizika. Fond se vystavuje vlivu tržního rizika v důsledku své činnosti a investiční strategie v souladu se svým Statutem. Tržní riziko je spojené s nepříznivým pohybem ceny nebo hodnoty majetku Fondu včetně hodnoty zajišťovacích operací a aktiv obecně (především kurzů cenných papírů, měn nebo úrokových sazeb). Tento nepříznivý vývoj může souviset s makroekonomickou situací, ekonomickou situací jednotlivých emitentů nebo i s událostmi, které vývoj na trzích ovlivňují nepřímo jako např. politická situace.

Obhospodařovatel sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku fondu, a to zejména na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk a zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jímž je fond vystaven, je riziko neplnění zákonných a statutárních limitů fondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jímž je fond vystaven. Společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

Vývoj směnných kurzů 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.

- a) zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondů v souladu s platnou legislativou;
- b) soustavou limitů,
- c) soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vyřadovací riziko.

Obhospodařovatel řídí úvěrové riziko fondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře apod. Kontrolu dodržování limitů provádí oddělení Risk Managementu.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů k 31. 12. 2022:

Aktiva	Tuzemsko	Evropská unie	Území mimo EU	Celkem
Pohledávky za bankami	2 277 823	0	0	2 277 823
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 823 837	1 521 761	0	3 345 598
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	740 642	0	0	740 642
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 723 554	4 129 175	0	7 852 729
Ostatní aktiva – deriváty	417 162	0	0	417 162
Ostatní aktiva – opce	0	21 317	0	21 317
Ostatní aktiva – zásoby	360 718	0	0	360 718
Ostatní aktiva	84 184	7 040	0	84 184
Celkem finanční aktiva	9 427 920	5 679 293	0	15 107 213

Členění nemovitostních společností podle odvětví:

Odvětvová diverzifikace	31. 12. 2022	1. 1. 2022
IT	19 %	20 %
Ostatní maloobchod	9 %	11 %
Logistika	26 %	11 %
Bankovníctví, pojišťovnictví, finanční služby	13 %	10 %
Ostatní služby	5 %	9 %
Prodej potravin	5 %	8 %
Prodej nábytku	5 %	7 %
Veřejná správa	3 %	4 %
Ostatní	15 %	20 %

Úvěrové riziko obchodních pohledávek není významné. Fond posoudil vliv dopadu pandemie Covid-19 na úvěrové riziko jako nevýznamné. Fond nevytvořil k 31. 12. 2022 žádné opravné položky k pohledávkám.

Měnové riziko

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kurzů, které mají vliv na hodnotu aktiv.

Obhospodařovatel řídí tržní rizika Fondu, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

Měnové riziko je podskupina tržního rizika, kdy hodnota finančních aktiv a závazků je denominována v cizí měně a může být ovlivněna změnami ve směnných kurzech.

Expozice Fondu vůči měnovému riziku:

	CZK	EUR	PLN	Celkem
Pohledávky za bankami	2 183 505	94 318	0	2 277 823
Pohledávky za nebankovními subjekty	3 345 161	437	0	3 345 598
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	740 642	0	0	740 642
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 723 554	2 797 636	1 331 539	7 852 729
Ostatní aktiva - deriváty	417 162	0	0	417 162
Ostatní aktiva - opce	21 317	0	0	21 317
Ostatní aktiva - zásoby	360 718	0	0	360 718
Ostatní aktiva	91 224	0	0	91 224
Aktiva celkem	10 883 283	2 892 391	1 331 539	15 107 213
Závazky vůči bankám	382 200	0	0	382 200
Závazky vůči nebankovním subjektům	273 400	0	0	273 400
Ostatní pasiva	511 139	0	0	511 139
Rezervy	41 481	0	0	41 481
Vlastní kapitál	13 898 993	0	0	13 898 993
Pasiva celkem	15 107 213	0	0	15 107 213
Čistá devizová pozice	-4 223 930	2 892 391	1 331 539	0

Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Fond úrokovému riziku peněžních toků.

Fond je vystaven riziku změny hodnot finančních nástrojů v důsledku změn tržních úrokových sazeb. V případě neočekávaných pohybů sazeb se mohou vytvářet zisky nebo ztráty.

Expozice Fondu vůči úrokovému riziku:

	Do 3 měsíců	3-12	1 - 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	2 277 823	0	0	0	0	2 277 823
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	2 424 624	920 974	0	3 345 598
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	740 642	740 642
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	7 852 729	7 852 729
Ostatní aktiva deriváty	0	417 162	0	0	0	417 162
Ostatní aktiva opce	0	0	0	0	21 317	21 317
Ostatní aktiva - zásoby	0	0	0	0	360 718	360 718
Ostatní aktiva	0	0	0		91 224	91 224
Aktiva celkem	2 277 823	417 162	2 424 624	920 974	9 066 630	15 107 213
Závazky vůči bankám	0	382 200	0	0	0	382 200
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	273 400	0	0	273 400
Ostatní pasiva	0	0	0	0	511 139	511 139
Rezervy	0	41 481	0	0	0	41 481
Vlastní kapitál	0	0	0	0	13 898 993	13 898 993
Pasiva celkem	0	423 681	273 400	0	14 410 132	15 107 213
Rozdíl	2 277 823	- 6 519	2 151 224	920 974	-5 343 502	0

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 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 10 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že případný prodej nemovitosti co možná nejvýhod-

něji, včetně učinění příslušných právních jednání, je časově zdoluhavý 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.

Vedení dospělo k závěru, že Fond v dohledné budoucnosti bude schopen provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování, a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Fondu za předpokladu trvání účetní jednotky.

Expozice Fondu vůči riziku nedostatečné likvidity

	Do 3 měsíců	3 - 12	1 až 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	2 277 823	0	0	0	0	2 277 823
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	2 424 624	920 974	0	3 345 598
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	740 642	740 642
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	7 852 729	7 852 729
Ostatní aktiva deriváty	0	417 162	0	0	0	417 162
Ostatní aktiva opce	0	0	0	0	21 317	21 317
Ostatní aktiva – zásoby	0	0	0	0	360 718	360 718
Ostatní aktiva	0	0	0	0	91 224	91 224
Aktiva celkem	2 277 823	417 162	2 424 624	920 974	9 066 630	15 107 213
Závazky vůči bankám	0	382 200	0	0	0	382 200
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	273 400	0	0	273 400
Ostatní pasiva	0	0	0	0	511 139	511 139
Rezervy	0	41 481	0	0	0	41 481
Vlastní kapitál	0	0	0	0	13 898 993	13 898 993
Pasiva celkem	0	423 681	0	0	14 410 132	15 107 213
Rozdíl	2 277 823	-6 519	2 151 224	920 974	-5 343 502	0

Následující tabulka ukazuje budoucí smluvní nediskontované toky z finančních závazků:

31. 12. 2022 (tis. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Nad 5 let	Není specifikováno	Celkem
Závazky vůči bankám - kolaterál	0	382 200	0	0	0	0	382 200
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	267 634	0	5 766	0	0	273 400
Závazky z obchodních vztahů	0	0	0	0	0	0	0
Zúčtování s klienty – odkupy	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	649 834	0	5 766	0	0	649 834

1. 1. 2022 (tis. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Nad 5 let	Není specifikováno	Celkem
Závazky vůči bankám – kolaterál	0	110 800	0	0	0	0	110 800
Závazky z obchodních vztahů	0	0	0	0	0	0	0
Zúčtování s klienty – odkupy	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	110 800	0	0	0	0	110 800

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.

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).

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. 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.

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 12 měsíců od jeho vzniku), 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 nebo 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.

Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast

Takové riziko spočívá v tom, že společnost, ve které má Fond účast, může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace

Riziko takového druhu je spojeno s veřejnoprávní regulací související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu vznikají v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty, kdy může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá soudní znalce.

Riziko jiných právních vad

Riziko právních vad spočívá v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv, které byly nabyté do majetku Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

Rizika spojená s finančními deriváty

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, které mají být nabývány na účet Fondu, jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Fond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice

do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu.

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu

V důsledku živelní události (povodně, záplav, výbuchu plynu požáru apod), může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne do hodnoty majetku Fondu. Toto riziko je ze strany Fondu standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

Rizika týkající se udržitelnosti

Rizika týkající se udržitelnosti spočívají v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou obhospodařovatelem fondu zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

Mezi další identifikovaná rizika patří níže vyjmenovaná ostatní rizika, která jsou relevantní pro Fond.

Riziko zdanění plyne z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice.

Může vzniknout riziko pozastavení odkupu podílových listů, jelikož Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování podílových listů, což může způsobit změnu aktuální hodnoty podílových listů, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů.

Existují i rizika nestálé aktuální hodnoty podílových listů, která vzniká v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu.

Jiné riziko odchylky aktuální hodnoty podílových listů od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu je v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu podílových listů.

Dalším rizikem je riziko porušování smluvních povinností, které spočívá v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře.

Také vzniká riziko pozastavení odkupu podílových listů, jelikož Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování podílových listů, což může způsobit změnu aktuální hodnoty podílových listů, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů.

31. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Za významné události, které se uskutečnily po datu účetní závěrky, lze považovat akvizici vily v Port d'Andratx na španělské Mallorce, která je určena ke kompletní rekonstrukci.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 17. 4. 2023

Petr Čížek

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

Milan Růžička

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

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Příloha - Zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

Název produktu: INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
Identifikační kód právnické osoby: 3157009ROAOUQS9QFM78

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?

Ano

Prováděl **udržitelné investice s environmentální cílem** ve výši ___%

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem** ve výši ___%

Ne

Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a přestože nesleduje cíl udržitelných investic, bude mít udržitelné investice v minimální výši ___%, a to

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice se sociálním cílem

Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl udržitelné investice**



Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond neprosazoval do 29. 12. 2022 E/S vlastnosti. Ke dni 30. 12. 2022 došlo k aktualizaci statutu fondu. Aktualizace statutu spočívala mimo jiné i v implementaci prosazování E/S vlastností. INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond prosazuje od 30. 12. 2022 následující E/S vlastnosti:

1. Prosazuje určité minimální environmentální a sociální standardy, a pro tyto účely uplatňuje kritéria omezení investic s ohledem na podkladová aktiva a obchodní praktiky, které dle INVESTIKA, investiční společnost, a.s. (dále jen „INVESTIKA“) nejsou v souladu, příp. jsou v přímém rozporu se zásadami udržitelnosti, a tudíž jsou škodlivé pro společnost a neslučitelné s udržitelnými investičními strategiemi.
2. Podporuje dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu se Všeobecnou deklarací lidských práv Organizace spojených národů.

3. Podporuje dobrou správu a udržitelné podnikové postupy které přispívají k dlouhodobé tvorbě hodnoty pro akcionáře.
 4. Prosazuje investování do společností a aktiv v souladu s E/S vlastnostmi a provádí jejich aktivní monitoring v čase.
 5. Při správě portfolia nemovitostí, do kterých INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond investuje je usilováno o implementaci řešení, které umožňují snížení uhlíkové intenzity.
- Neexistuje žádný referenční standard určený pro účely dosažení environmentálního nebo sociálního charakteristiky podporované INVESTIKOU.



Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond zohledňoval v roce 2022 hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti v rámci prověrek předcházejících akvizic zahrnující zejména technické, právní, finanční a daňové prověrky. Výsledky prověrek byly reflektovány v nastavení transakční dokumentace, a to například kupní ceny či záruk a prohlášení druhé smluvní strany.

Obhospodařovatel, tj. INVESTIKA, zavedl od 30. 12. 2022 nové vnitřní postupy ve vztahu k zohledňování hlavních nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti zahrnující:

1. Seznam omezených investic
2. Integrace postupů řádné správy a řízení
3. Podíl aktiv, u kterých je závazek na dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu s Všeobecnou deklarací lidských práv OSN
4. ESG pre-investment scoring
5. Pravidelný interní ESG scoring

V rámci těchto mechanismů/ukazatelů jsou zohledněny následující hlavní nepříznivé dopady (dle přílohy 1 RTS k SFDR):

- Tabulka 1, bod 1 (Emise skleníkových plynů)
- Tabulka 1, bod 5 (Podíl spotřeby a výroby energie z neobnovitelných zdrojů)
- Tabulka 1, bod 7 (Činnosti s negativním dopadem na oblasti citlivé z hlediska biologické rozmanitosti)
- Tabulka 1, bod 9 (Podíl nebezpečného odpadu a radioaktivního odpadu)
- Tabulka 1, bod 12 (Neočištěný rozdíl v odměňování žen a mužů)
- Tabulka 1, bod 13 (Genderová diverzita v představenstvu)
- Tabulka 1, bod 15 (Intenzita skleníkových plynů)
- Tabulka 2, bod 5 (Rozdělení spotřeby energie podle druhů neobnovitelných zdrojů energie)
- Tabulka 2, bod 6 (Spotřeba a recyklace vody)
- Tabulka 2, bod 19 (Intenzita spotřeby energie)
- Tabulka 3, bod 2 (Míra úrazů)

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond zveřejní do 30. 6. 2023 PAI report (Principal Adverse Impacts - Zprávu o zohledňování hlavních nepříznivých dopadů)

investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti) dle přílohy 1 RTS k SFDR.



Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: rok 2022

Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Office Park Łużycka	Nemovitosti	8,73 %	Polsko
Kancelářská budova Face2Face	Nemovitosti	6,55 %	Polsko
Adient výrobní haly	Nemovitosti	6,44 %	Polsko
TENSOR Office Park	Nemovitosti	5,69 %	Polsko
Pozemky ve Fažaně	Nemovitosti	4,15 %	Chorvatsko
Grand Sea Vilas	Nemovitosti	2,91 %	Chorvatsko
MAN Truck & Bus logistické areály	Nemovitosti	1,94 %	Polsko
Měnové deriváty s CSAS	Finanční trh	1,94 %	ČR
Villa Formentor	Nemovitosti	1,67 %	Španělsko
Vila Na Doubkové	Nemovitosti	0,86 %	ČR
Langerova vila	Nemovitosti	0,67 %	ČR
Nákup podílových listů MONETIKA OPF	Finanční trh	0,27 %	ČR
10% podíl na kancelářské budově Szyperská	Nemovitosti	0,17 %	Polsko

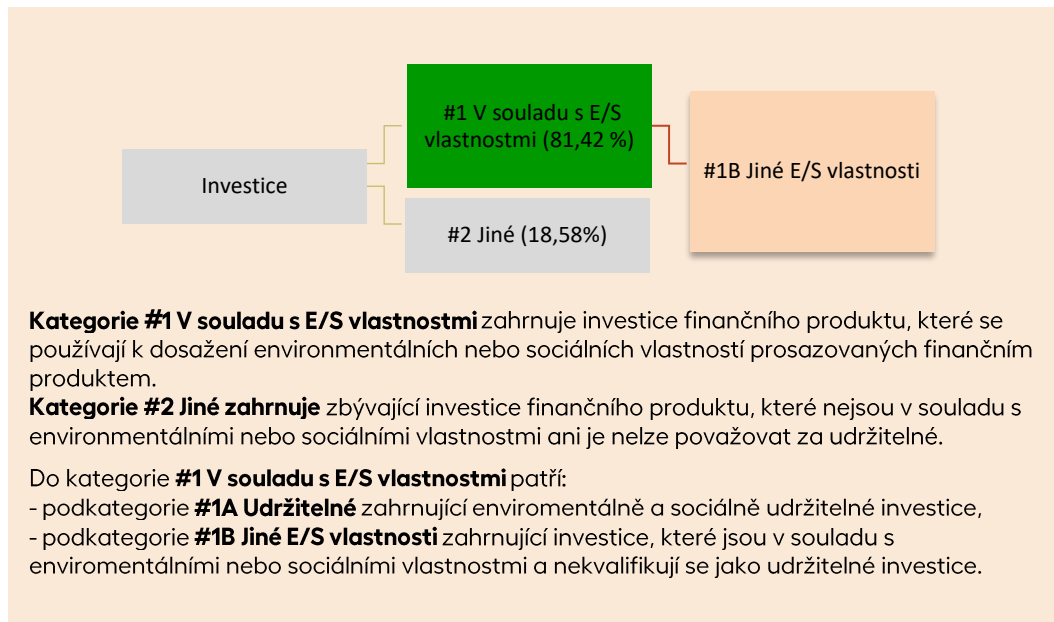


Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Jaká byla alokace aktiv?

81,42 % investic bylo v souladu s charakteristikami E/S INVESTIKA realitního fondu, otevřeného podílového fondu. Investice v kategorii Ostatní, tj. 18,58 %, byly většinou v hotovosti a peněžních ekvivalentech.



● **V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?**

Nemovitostní trh, finanční trh.



Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

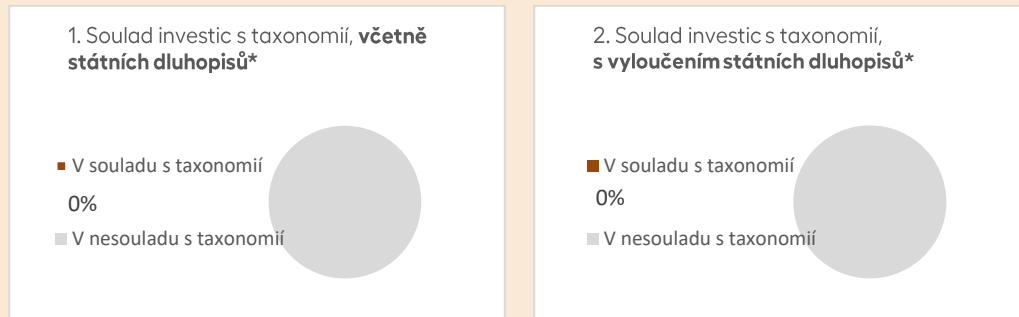
0%

● **Investuje finanční produkt do činností souvisejících s fosilními plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹?**

- Ano:
- Fosilní plyn Jaderná energie
- Ne

¹ Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



* Pro účely těchto grafů představují "státní dluhopisy" všechny státní expozice.

● **Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?**

0 %



● **Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?**

0 %



● **Jaké investice byly zahrnuty do položky "Jiné", jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?**

Typy nástrojů zahrnutých pod #2 jsou zejména hotovost, peněžní ekvivalenty a deriváty používané pro zajištění.



● **Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?**

Statut INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond nestanovil do 29. 12. 2022 opatření k naplnění E/S vlastností.

Ke dni 30. 12. 2022 došlo k aktualizaci statutu fondu. Aktualizace statutu spočívala mimo jiné i v implementaci prosazování E/S vlastností. INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond prosazuje od 30. 12. 2022 následující E/S vlastnosti:

1. Obhospodařovatel fondu dodržuje omezení investováním dle Seznamu omezených investic
2. Obhospodařovatel fondu integruje postupy řádné správy a řízení
3. Obhospodařovatel fondu podporuje dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu se Všeobecnou deklarací lidských práv Organizace spojených národů
4. Obhospodařovatel fondu provádí ESG pre-investment scoring
5. Obhospodařovatel fondu provádí pravidelný interní ESG scoring



jsou environmentálně udržitelné investice, které **nezohledňují kritéria** pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle nařízení (EU) 2020/852.