

iINVESTiKA
REALITNÍ FOND, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND

INVESTIKA realitní fond,
otevřený podílový fond

Výroční zpráva 2021



Obsah

Základní údaje	6
Makroekonomický přehled roku 2021	7
Vývoj realitního trhu roku 2021	8
Nemovitostní investiční trh 2022 – očekávání	9
Informace pro investory	9
Portfolio nemovitostí	10
Nemovitosti v portfoliu fondu	11
Soupis nemovitostí ve fondu	32
Náležitosti výroční zprávy	35
a. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování	35
b. Náležitosti výroční zprávy speciálního fondu	42
c. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu	42
d. Ostatní náležitosti	50
Roční účetní závěrka	54

Úvodní slovo

Vážené dámy, vážení pánové, milí investoři,

na následujících stránkách výroční zprávy podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) za rok 2021 bych Vás rád seznámil s tím, jak se fondu loni dařilo naplňovat vytyčené cíle.

Ačkoli se ekonomika i v roce 2021 nacházela pod tlakem opatření spojených s koronavirovou pandemií, INVESTIKA realitní fond dosáhl v korunové třídě ročního zhodnocení 5,48 % a v eurové třídě dokonce 8,96 %. Strategie fondu založená na investicích do široce diverzifikovaných nemovitostních aktiv a dlouhodobých nájemních smlouvách s bonitními nájemci tak znovu potvrdila dlouhodobou stabilitu a omezenou závislost na vývoji v hospodářství či kapitálových trzích. Fond tak i v roce 2021 naplnil svůj cílový výnos 4-6 % ročně a v řadě investorských portfolií díky tomu sehrál klíčovou roli stabilizačního prvku.

V prostředí akcelerující inflace se navíc INVESTIKA realitní fond stal v roce 2021 pro řadu investorů vyhledávaným konzervativním nástrojem pro zachování kupní síly jejich peněz. Zejména čtvrté čtvrtletí bylo co do přílivu nových investic mimořádně úspěšné. K 31. 12. 2021 tak objem fondového kapitálu dosáhl téměř 10 miliard korun, meziročně o zhruba 3 miliardy korun více. Počet investorů, kteří ve fondu zhodnocují svoje peníze, přesáhl 50 tisíc. INVESTIKA realitní fond tak nadále patří mezi největší fondy svého druhu v České republice.

Z hlediska pokračující diverzifikace investic fondu byl rok 2021 přelomový v tom, že vůbec poprvé od svého založení v roce 2015 INVESTIKA realitní fond dokončil zahraniční akvizice. Do svého portfolia nejprve na jaře zařadil administrativní komplex Szyperská v atraktivní lokalitě polské Poznaně, aby pak na podzim navázal podpisem smlouvy na koupi dvou značkových servisních center pro autobusy Neoplan a nákladní vozy MAN poblíž polských měst Gdaňsk a Wroclaw. Zahraniční akvizice pro fond představují kromě

posílení geografické diverzifikace také možnost dál odpovědně růst v situaci, kdy na českém trhu není dostatek vhodných příležitostí.

Také v roce 2022 fond plánuje rozšiřovat svoje portfolio jak v Česku, tak v zahraničí a nadále diverzifikovat aktiva také co do jejich sektorového zaměření. S dlouhodobým cílovým výnosem 4-6 % ročně, příjmy z nájemného plynoucími od zhruba 300 bonitních nájemců a třemi desítkami atraktivních komerčních nemovitostí v portfoliu má INVESTIKA realitní fond skvělé předpoklady nadále plnit roli konzervativní kotvy v rozkolísaném prostředí dynamického vývoje inflace a geopolitického napětí.

S úctou,



Petr Čížek,

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



Základní údaje

Základní informace o fondu ke dni
31. 12. 2021

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:	1,- Kč (třída CZK), 0,1 EUR (třída EUR), 10.000.000,- Kč (profesionální třída)
ČÍSLO BANKOVNÍCH ÚČTŮ FONDU PRO INVESTICE:	5500002432/0800 (pravidelné investice CZK) 7998862/0800 (jednorázové investice CZK) 500075762/0800 (pravidelné investice EUR) 3336663362/0800 (jednorázové investice EUR) 789789052/0800- (třída profesionální)
VSTUPNÍ POPLATEK:	max. 5 % z investice
ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:	max. 2 % z hodnoty aktiv p.a.
ÚPLATA ZA ADMINISTRACI:	max 0,5% z hodnoty aktiv p.a.

Vybrané klíčové ekonomické informace
ke dni 31. 12. 2021

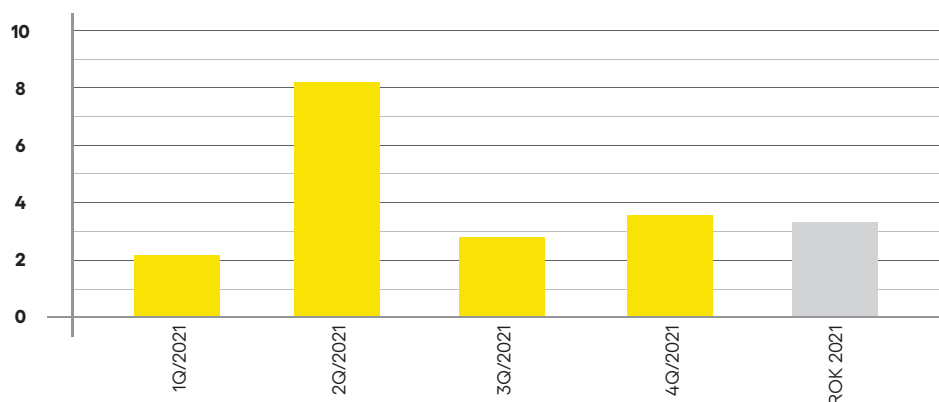
Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období:	
AKTIVA FONDU CELKEM:	10 532 429 617,41 Kč
POČET VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	20
POČET VYDANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ	7 282 599 506 (třída CZK) 70 192 986 (třída EUR) 0 (profesionální třída)
POČET NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍMI SPOLEČNOSTMI:	25
CELKOVÁ HODNOTA MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ/ NEMOVITOSTÍ:	3 746 311 146 Kč / 8 213 018 210 Kč
OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:	93,5 %
ZMĚNY INVESTIC ZA DANÉ OBDOBÍ (VČETNĚ ZMĚN V NEMOVITOSTNÍM PORTFOLIU):	Akvizice nemovitostních společností: 90% podíl ve společnosti Rimkorsal sp. z o.o., IRENILL INVESTMENTS Sp. z o.o., 90% ve společnosti BH ENDENCY, s.r.o., 67% ve společnosti-TRUST MINOICO 2021, S.L, 100% ve společnosti Vila Na Doubkové s.r.o. 10% ve společnosti Sildat Nákup podílových listů DYNAMIKA, otevřený podílový fond
PRODEJE NEMOVITOSTÍ/NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	Nedošlo k žádnému prodeji nemovitostí či nemovitostních společností
VÝKONNOST FONDU TŘÍDA CZK ZA ROK 2021:	5,48 %
VÝKONNOST FONDU TŘÍDA EUR ZA ROK 2021:	8,96 %
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL TŘÍDA CZK:	9 805 988 481,63Kč
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL TŘÍDA EUR	3 523 283,32EUR
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:	1,3465 Kč (třída CZK), 0,0523 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 2021

- Česká ekonomika se v uplynulém roce zotavovala z koronavirové krize. Hrubý domácí produkt stoupl v roce 2021 podle předběžného odhadu o 3,3 %.

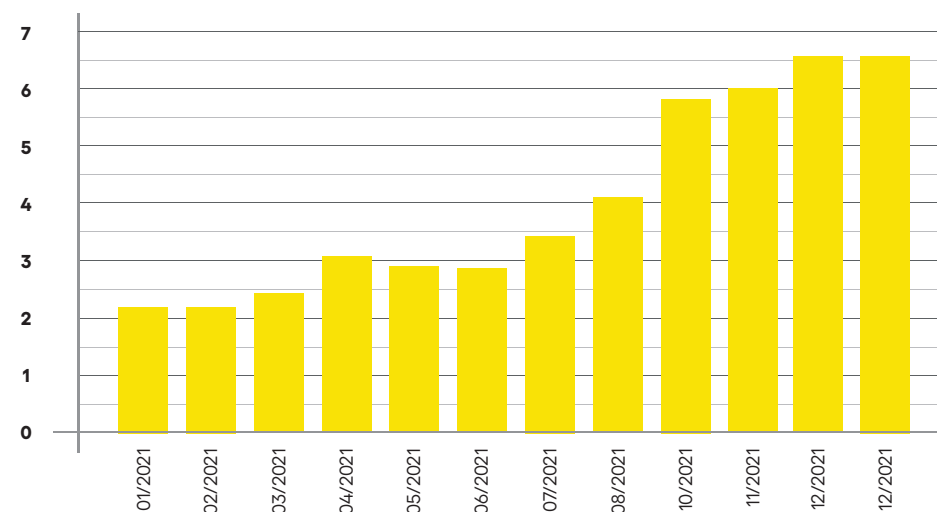
Vývoj HDP meziročně v %



Zdroj grafu: kurzy.cz

- Hospodaření státu skončilo v roce 2021 se ztrátou 419,7 mld. Kč, což představuje zhoršení oproti roku 2020, kdy hospodaření skončilo se ztrátou 367,4 mld. Kč.
- Zatímco 1. čtvrtletí roku 2021 přineslo pokles ekonomické aktivity vedoucí ke snížení HDP, oživení ve čtvrtletích dalších by mělo vést ke zvýšení HDP loňského roku o 2,4 %. K růstu přispěly zejména průmysl, obchod a doprava.
- V roce 2022 lze očekávat růst HDP o 4,0 %. Ten bude podpořen především růstem spotřeby domácností a zlepšením salda zahraničního obchodu.
- V prosinci 2021 dosáhla nezaměstnanost 3,5%, což je o 0,5% méně než v prosinci předchozího roku. V roce 2022 bude situace na trhu práce pak ještě lepší – zaměstnanost by se měla pozvolna zvyšovat a míra nezaměstnanosti klesat ke 3 %.
- Na vnější relace české ekonomiky měly vliv problémy v dodavatelských řetězcích. V souvislosti s růstem zahraniční i domácí poptávky a postupným snižováním cen komodit a energií by však měl přebytek bilance zboží a služeb vzrůst v roce 2022 na 281 miliard Kč a schodek běžného účtu by se měl snížit na 0,3 % HDP.

Meziroční inflace v %



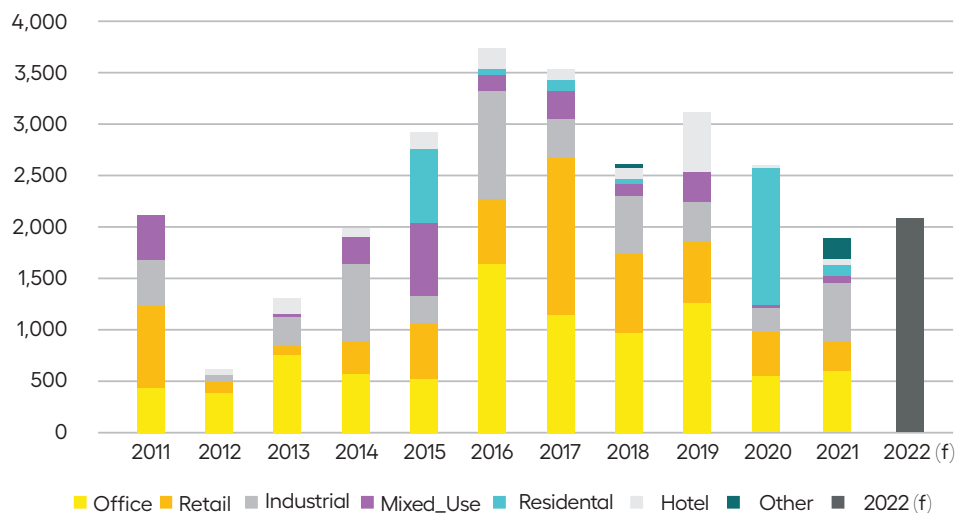
Zdroj grafu: kurzy.cz

- Na konci roku 2021 dosáhla meziroční inflace ve spotřebitelských cenách 6,6 % a začátkem roku 2022 inflace dále zrychluje. Koncem roku by měla zvolna klesat, přesto průměrná roční inflace podle předběžných odhadů dosáhne 6,4 %.
- V souvislosti s inflací bude ČNB pokračovat se zvyšováním úrokových sazeb i v roce 2022. V první čtvrtině roku základní repo sazba překonala hranici 4 % a dosáhla 4,5%. Stabilizace by měla přijít až v polovině roku 2022, uvolňování měnové politiky by pak mohla ČNB zahájit v roce 2023.

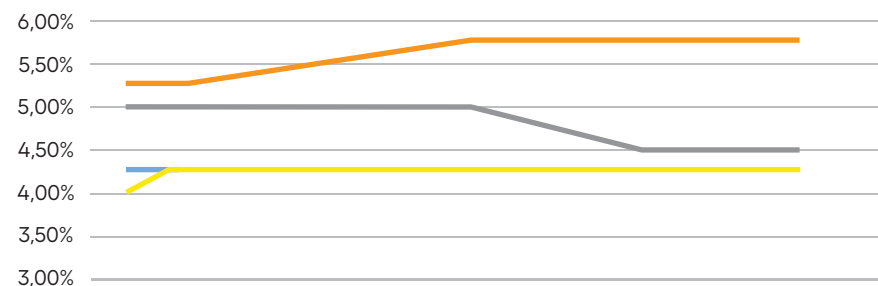
(Zdroj: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/about-deloitte/articles/vyhledy-ceske-ekonomiky.html>)

Vývoj realitního trhu roku 2021

V roce 2021 se investice na realitním trhu snížily o 30% oproti roku 2020 a dosáhly přibližně 1,9 miliardy EUR. Přibližně třetinu sumy v roce 2020 však tvořila jediná transakce – prodej rezidenčního portfolia Residomo, což je na české poměry unikátní transakce výrazně ovlivňující meziroční srovnání. Dle společnosti CBRE poptávka zůstává silná, zejména pak po budovách splňujících vysoké standardy ESG, které se z výhody pomalu stávají nutností. Prime yield kancelářů a retailu v roce 2021 zůstává stabilní a u průmyslových a logistických budov mírně klesl.



Vývoj Prime Yieldů ČR CBRE



	Q1/20	Q2/20	Q3/20	Q4/20	Q1/21	Q2/21	Q3/21	Q4/21
Yield - Kanceláře	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Yield - Retail	5,25%	5,25%	5,50%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Yield - Industriál	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,75%	4,50%	4,50%	4%
Yield - High Street	4,00%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%

Nemovitostní investiční trh 2022 – očekávání

- Vývoj realitního trhu bude ovlivněn popandemickou obnovou ekonomiky. Poptávka po nemovitostech zůstává silná a převyšuje nabídku ve všech sektorech.
- Předpokládaný objem investic je na úrovni kolem 2 miliard 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: CBRE Czech Republic Real Market Outlook 2022)

Informace pro investory

Již od svého vzniku před více než šesti 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 na úrovni 5 % ročně.

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

Akvizice kancelářské nemovitosti Szyperská v polské Poznani, kterou fond provedl v roce 2021, dále přispěla k naplňování dlouhodobého záměru vytvořit a udržet strukturálně i odvětvově diverzifikované portfolio aktiv. Strategii fondu je nabyté nemovitosti či nemovitostní společnosti vlastnit dlouhodobě, aktivně je spravovat a maximalizovat tak výnosnost vloženého kapitálu.

Fondu se své cíle a strategii daří naplňovat mimo jiné i díky tomu, že za ním stojí tým profesionálů s dlouhodobými zkušenostmi z finančních a kapitálových trhů a také z českého trhu realit. Fond od svého vzniku nevyplácí dividendu a veškeré dosažené výnosy reinvestuje. Podílníci, mohou do fondu vstupovat, 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. 2021

data k 31. 12. 2021	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	0,78 %	---	1,95 %	---
3M	2,88 %	0,96%	3,98 %	1,33 %
6M	4,08 %	0,68%	5,23 %	0,87 %
12M	5,48 %	0,46 %	8,96 %	0,75 %
za rok 2021	5,48 %	0,46 %	8,96 %	0,75 %
od vzniku fondu	22, 59%	0,44 %	---	---

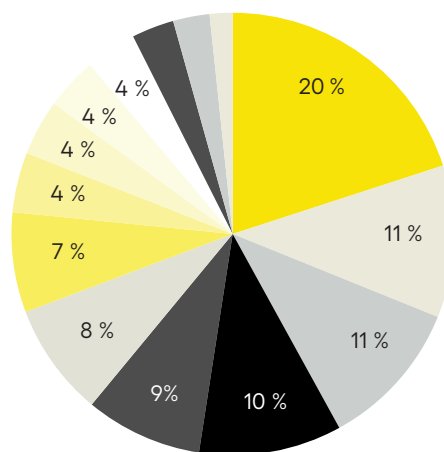
Struktura majetku Fondu

k 31. 12. 2021

Struktura majetku k datu	31. 12. 2021
Aktiva celkem	10 532 429 617,41 Kč
Z toho:	
Účast v nemovitostních společnostech	35,58 %
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	25,42 %
Vklady v bankách	31,14 %
Investiční nástroje	6,24 %
Ostatní aktiva	1,62 %

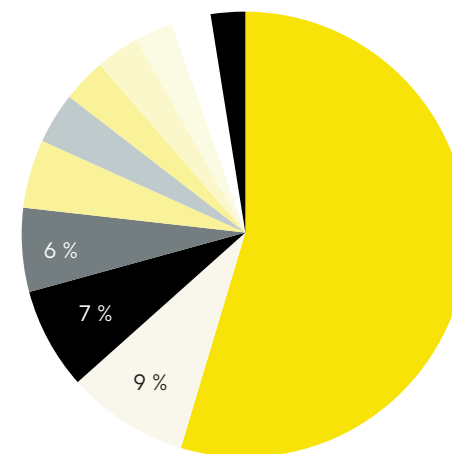
Portfolio nemovitostí

Odvětvová diverzifikace portfolia



20 % IT 11 % Ostatní maloobchod 11 % Logistika 10 % Finanční služby
9 % Ostatní služby 8 % Prodej potravin 7 % Prodej nábytku
4 % Veřejná správa 4 % Automotive 4 % Ubytovací a stravovací služby
4 % Nemovitostní činnost 3 % Vzdělávání 3 % Výroba
2 % Farmacie a zdravotnictví

Významní nájemci



9 % C.S. Cargo 7 % Albert s.r.o. 6 % Kika nábytek s.r.o.

Nemovitosti 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 jako DU PONT, Aramark, HiPP, BRIGGS&STRATTON, Orkla Food Ingredients, FSV UK a další. V současnosti jsou budovy z 96,7% 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 3 nadzemními a jedním podzemním podlažím postavená v roce 1998. Budova Pekařská 16 byla dokončena v roce 1999 a skládá se z 4 nadzemních a 1 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 řádu 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 U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 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 19. 11. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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 Moravská 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 společností. V současnosti je portfolio z 81,0% 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 4 patrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajímatelná plocha činí 1200

Boskovice

Budova byla postavena v 80. letech minulého století, v roce 1993 proběhla rekonstrukce. Budova má 2 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 1931 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 1472 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.

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

- 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.

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 U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 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 27. 9. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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

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

V budovách ve Strakonících, Nymburku a Moravské Třebové je připravována přestavba části kancelářských ploch k bytovému užití.

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 90,6% 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 U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 318043, IČO: 08380457

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 22. 10. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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

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 INVESTIKA alfa, 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 o 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., U Trezorky 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

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 U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 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 22. 10. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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 INVESTIKA alfa, 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

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 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 Finance 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 U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 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 22. 10. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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 Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu

v Praze oddíl C, vložka 299521

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.

NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST 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 53,6%.

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.III. 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 U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 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 22. 12. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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

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.

NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST Circle Logistics s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Kód katastrálního území: 601527 Běchovice; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List Vlastnictví: 762. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel

Počet pozemků ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti jsou tři pozemky.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Žádný, pozemek je určený k developmentu.

Stručný popis nemovitosti

Jedná se o pozemek u pražských Běchovic, na kterém je plánován logistický development.

Popis závad nemovitosti

Není relevantní.

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

Nejsou vedena žádná VB ani zástavy.

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. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance 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 318043, IČO: 08380457

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 27. 09. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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

Cena byla určena na základě cenové mapy a referenčních cen okolních pozemků.

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

Společnost Circle Logistics s.r.o. se sídlem Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 312706

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

Ze strany vlastníka menšinového podílu ve společnosti byl indikován zájem o uplatnění opce na odkup podílu.

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

Došlo k odkoupení podílu minoritním podílníkem. V roce 2022 došlo k naplnění odkupu.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

K 3.1.2022 došlo k uplatnění opce na 67% podíl na nemovitostní společnosti Circle Logistics s.r.o.

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 Engliše 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

V současnosti má budova 9 nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami a je ze 92,1% pronajata. Mezi nájemce patří značky jako CHEP CZ, UBX Praha, Akamai, Kline CZ a další.

Stručný popis nemovitosti

Administrativní budova Karla Engliše 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

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 U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 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 27. 9. 2021

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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

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.

Developerský projekt MOLO Lipno Residence - nemovitostní společnost MOLO Lipno Residence s.r.o.

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.

Počet pozemků ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti jsou dvě parcely.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Projekt MOLO Lipno Residence byl "prohlášením vlastníka" úspěšně zapsán do KÚ pro Jihočeský kraj. Kolaudace se předpokládá na Q1 2022. K 31.12.2021 bylo v předprodeji prodáno a rezervováno cca 80% bytů.

Stručný popis nemovitosti

Stavba bytových domů má polyfunkční charakter. Hlavní funkcí je ubytování s kapacitou 87 bytových jednotek a podzemním parkingem s celkovou kapacitou 136 stání. V objektu je dále navrženo 5 komerčních jednotek pro obchod a služby.

Popis závad nemovitosti

Není relevantní.

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

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-ti let pro pozemky parc. č. 78/25, 78/3 k pozemkům parc. č. 78/1, 78/2, 78/8, 78/24

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 developmentu a následnému prodeji. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost není dostavěna a stávající development je řízen společností Realactiva, a.s se sídlem Švédská 635/8, Smíchov, 150 00 Praha 5 zapsaná

v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 18503, IČO: 24267171

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 22. 12. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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

Hodnota nemovitosti byla určena na základě hodnoty pozemku a rozestavěné stavby.

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

Společnost MOLO Lipno Residence s.r.o. se sídlem Na Konvářce 1864/13, Smíchov, 150 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 300762

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. K prodeji bytových jednotek bude docházet v Q2 2022.

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 jednotlivých jednotek je plánován po dokončení výstavby projektu.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Došlo k převodu jmění společnosti MOLO Lipno Residence s.r.o. do INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond s rozhodným dnem 1.1.2022.

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 jednotky 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, Kika, Saunia, Intersport, Jysk a další. Aktuální obsazenost je 97,6%.

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. Centrum 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 U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 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 19. 11. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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

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 Technologické centrum Písek s.r.o., která v prostorách nemovitosti provozuje jedno z nejmodernějších datových center v České republice. Nemovitost je z 98,7% 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

Budovy jsou 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

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 U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 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 27. 9. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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

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.

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

Nemovitost je užívána ke krátkodobým pronájmům.

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 Mitrowicz, a.s. 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

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 22. 10. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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 nemo-

vitost 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

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 Rimkorsal, 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 ze 100% pronajata. Mezi nájemce patří značky jako Volkswagen, Alior, PayPro a další.

Stručný popis nemovitosti

Objekt – „Szyperska Office Center“ – se nachází v centrální části města Poznaň. Šest podlaží nad přízemím vytváří kancelářský monoblok rozdělený do 6-ti sekcí (se šesti výtahy). Původně byl objekt rozestavěn jako bytový. Vlivem politicko – ekonomické situace v Polsku, v době prováděné výstavby byla provedena změna a objekt byl dostavován již jako stavba administrativní.

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., Poznaň, 30045539800000.

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 27. 9. 2021.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.33 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 RIMKORSAL sp. z o.o. se sídlem v ul. Marszałkowska 55/73/39, 00-676 Warszawa, registrována u městského soudu ve Varšavě, pod číslem KRS 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 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	437	5 %	144	33 %	6 %	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	360	4 %	0	0 %	13 %	2
4.	100 %	Kpt. Jaroše 2012, Boskovice		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	657	0	vlastnický titul					6 %	1,1
5.	100 %	Čáslavská 313, Chrudim		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	472	1	vlastnický titul					6 %	0,9
6.	100 %	Tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek-Místek		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1931	5	vlastnický titul					3 %	3,5
7.	100 %	Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1160	0	vlastnický titul					0 %	4,1
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 %	0,9
9.	100 %	Frýdlantská 1351/15, Liberec		Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1472	0	vlastnický titul					4 %	1,7

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 nájemného v milionech CZK
10.	100 %	náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00, 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	835	0	vlastnický titul			0	0 %	40 %	1,1
11.	100 %	5.května 714/1, Sokolov		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	820	0	vlastnický titul					22 %	1,4
12.	100 %	Velké náměstí 55/U Sv. Markěty 56, Strakonice		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	V.19	1815	0	vlastnický titul					40 %	1,5
13.	100 %	Business Centre Bohemia, Plzeň, Anglické náměstí 2434/1, Česká republika	Investika beta, s.r.o U Zvonařky 291/3, Vinohrady Praha 2, 120 00, 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	V.18	8309	103	vlastnický titul	666	8 %	262	39 %	9 %	36,3
14.	100 %	Industriální portfolio CS Cargo - Jičín, Liberec, Litomyšl (Kornice)	Investika alfa, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady Praha 2 120 00, 100%	Smíšený – skladové prostory a kanceláře	kanceláře, skladové prostory	V.18	22644	147	vlastnický titul	638	8 %	173	27 %	0 %	34,9
15.	100 %	Trofejní kancelářská budova – U Zvonařky 3	Investika gama, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha 120 00, 100%	kanceláře	kanceláře	X.18	764	9	vlastnický titul	94	1 %	50	54 %	0 %	4,6
16.	100 %	Administrativní budova Avenir E, Radlická 751/113e, Praha 5	NRE Avenir s.r.o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady Praha 2 120 00, 100%	Kanceláře	kanceláře	III.19	6678	102	vlastnický titul	415	5 %	259	62 %	46 %	15,5
17.	67 %	Developerský projekt v pražských Běchovicích	Circle Logistics, s.r.o., Londýnská 254/7, Vinohrady 120 00 Praha 2, 67%	Pozemek	Development	VI.19	Cca. 50.000	0	Vlastnický titul	158	2 %	0	0%	-	-

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m 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
18.	100 %	Administrativní budova Karla Engliše 4	INVESTIKA KE4, s.r.o., U Zvoňářky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00, 100%	Smíšený – zejména kanceláře a retail	kanceláře, obchodní prostor	VII.19	4447	31	Vlastnický titul	467	5 %	275	59 %	6 %	23,6
19.	100 %	Developerský projekt MOLO Lipno Residence	MOLO Lipno Residence, s.r.o., Na Konvářce 1864/13, Smíchov, 150 00 Praha 5, 100%	Pozemek	Development	IX.19	5313	0	Vlastnický titul	617	13 %	0	0 %	-	-
20.	100 %	Obchodní centrum Galerie Butovice Radlická 520/117, Praha Jinonice	Galerie Butovice, s.r.o., U Zvoňářky 291/3, Praha, 120 00; OBCEGABU, s.r.o., U Zvoňářky 291/3, Praha, 120 00 100%	Obchodní centrum	Obchodní prostory	X.19	50066	1400	Vlastnický titul	2.144	25 %	1.262	59 %	2 %	140,3
21.	100 %	Business Centrum Písek, Vladislavova 250, 397 01, Písek	Společnost Sildat s.r.o., U Zvoňářky 291/3, Praha, 120 00, 90%	Kanceláře a datové centrum	Kanceláře a datové centrum	III.20	5789	80	Vlastnický titul	497	6 %	0	0	2 %	25,9
22.	100 %	Zámek Mitrowicz	Společnost Mitrowicz, a.s. U Zvoňářky 291/3, Praha, 120 00; Zámek Mitrowicz s.r.o. U Zvoňářky 291/3, Praha, 120 00, 100%	Zámek	Krátkodobé pronájmy	IX.20	3600	0	Vlastnický titul	199	2 %	0	0	-	-
23.	90 %	Kancelářská budova Szyperská 14, Poznaň	Rimkorsal sp. z o.o., Marszałkowska 55/73/39, 00-676 Warszawa, 90%	Kanceláře	Kanceláře	II.21	19024	144	Right of Perpetual Usefruct (Leasehold)	1130	14 %	0	0	0 %	71,3

Náležitosti výroční zprávy

A. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování

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

Po celou dobu existence byl fond obhospodařován pouze obchodní společností INVESTIKA, investiční společnost, a.s., se sídlem 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. 2021 (kusy)	8 487 015 720	73 161 335
Celkový počet odkoupených PL k 31. 12. 2021 (kusy)	1 204 416 214	2 968 349
Aktuální stav vydaných PL k 31. 12. 2021 (kusy)	7 282 599 506	70 192 986

3. Údaje o celkovém počtu vydaných a odkoupených podílových listů za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Vydané a odkoupené podílové listy	třída CZK	třída EUR
Počet podílových listů vydaných fondem (kusy)	2 187 156 081	39 586 735
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	3 017 415 778,93	59 361 316, 52
Počet podílových listů odkoupených fondem (kusy)	507 291 900	2 286 087
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	659 039 933,52	2 935 463,58

4. Údaje o fondovém kapitálu a fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2021:

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	3 523 283,32	0,0523

5. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto fondu

Struktura majetku k datu	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Aktiva celkem	10 532 429 617,41 Kč	7 312 416 988,91 Kč	5 429 075 962,80 Kč
Z toho:			
Účast v nemovitostních společnostech	35,56 %	42,91 %	42,87 %
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	25,42 %	18,83 %	13,56 %
Vklady v bankách	31,14 %	35,60 %	41,52 %
Investiční nástroje	6,24 %	2,66 %	2,05 %
Ostatní aktiva	1,64 %		

V roce 2021 došlo k následujícím akvizicím nemovitostních společností: 90% společnosti Rimkorsal sp. z o.o., 10% ve společnosti Sildat s.r.o., IRENILL INVESTMENTS Sp. z o.o., 90% ve společnosti BH ENDENCY, s.r.o., 67% ve společnosti TRUST MINOICO 2021, S.L, a 100% ve společnosti Vila Na Doubkové s.r.o. Nákup podílových listů DYNAMIKA, otevřený podílový fond.

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

Období roku 2020	Fondový kapitál	Aktiva fondu
leden 2021	7 215 192 806,91 Kč	7 468 311 819,79 Kč
únor 2021	7 349 924 419,59 Kč	7 929 820 292,30 Kč
březen 2021	7 570 947 953,42 Kč	7 917 263 147,75 Kč
duben 2021	7 776 250 886,33 Kč	8 082 047 484,80 Kč
květen 2021	7 974 870 137,25 Kč	8 320 488 313,44 Kč
červen 2021	8 201 689 654,30 Kč	8 601 336 970,56 Kč
červenec 2021	8 459 601 004,98 Kč	8 767 832 572,51 Kč
srpen 2021	8 623 159 565,91 Kč	8 983 689 848,99 Kč
září 2021	8 866 497 961,70 Kč	9 261 155 888,52 Kč
říjen 2021	9 137 179 435,07 Kč	9 564 312 969,81 Kč
listopad 2021	9 492 934 808,30 Kč	10 048 760 081,50 Kč
prosinec 2021	9 897 311 488,59 Kč	10 532 429 617,41 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 využíval v předmětném období derivátové nástroje:

Produkt	Měna	Datum obchodu	Datum účinnosti	Datum ukončení	Operace	Sazba	Nominální částka/objem
FXFORWARD	EUR/CZK	11.02.21	15.02.21	14.02.22	Sell	25,97	20 000 000
FXFORWARD	EUR/CZK	11.02.21	16.02.21	14.02.22	Sell	25,97	1 500 000
FXFORWARD	EUR/CZK	11.02.21	16.02.21	14.02.22	Buy	25,97	1 500 000
FXFORWARD	EUR/CZK	16.02.21	18.02.21	14.02.22	Sell	25,9432	52 200 000
FXFORWARD	EUR/CZK	23.02.21	25.02.21	23.02.22	Sell	26,097	9 426 371
FXFORWARD	EUR/CZK	22.10.21	26.10.21	26.10.22	Sell	26,435	6 500 000
FXFORWARD	EUR/CZK	16.12.21	20.12.21	20.12.22	Sell	26,29	8 000 000
FXSWAP	EUR/CZK	23.02.21	23.02.21	23.02.22	Sell	26,077	30 500 000
FXSWAP	EUR/CZK	22.10.21	26.10.21	26.10.22	Sell	26,445	9 500 000

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

Václav Kovář,

portfolio manažer INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
doba výkonu funkce: od listopadu 2017

Zkušenosti a znalosti:

V obchodní společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r.o. Václav v roce 2007 začal pracovat v oddělení prodeje a následným kariérním růstem dosáhl v roce 2015 pozice associate director. V poslední fázi svého působení v uvedené obchodní společnosti, tj. od 2015 do 2017 měl možnost vybudovat nové oddělení Distressed Assets, jež se úzce specializovalo na realizaci zástav pro finanční

instituce. V činnosti pro uvedenou obchodní společnost se postupně vypracoval na vedoucího týmu odborných pracovníků, a v rámci této pozice koordinoval vypracování dokumentace potřebné k prodeji nemovitostních aktiv, komerční due diligence a odhadu prodejní hodnoty nemovitostních aktiv. Po několikaleté přípravě Václav v roce 2015 splnil praktické i teoretické kvalifikační podmínky a byl přijat za člena v nadnárodní profesní organizaci the Royal Institution of Chartered Surveyors (Královská instituce certifikovaných odhadců) založené v Londýně v roce 1868, jejímž cílem je budování a dodržování co nejvyšších profesních a etických standardů v realitním odvětví.

9. Údaje o depozitáři fondu v rozhodném období

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

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

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

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

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

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

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

Ocenění majetkové účasti:	220 632 056 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	264 807 370 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	437 907 781 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	303 345 106 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	91 421 482 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	359 775 615 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	337 086 187 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	441 884 127 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	637 954 856 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	299 828 877 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	643 631 319 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	666 309 297 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	50 581 788 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	81 982 044 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	93 534 780 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	71 965 492 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	416 235 030 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	415 427 679 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	145 898 309 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	114 524 072 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	157 975 020 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	74 040 810 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	478 724 704 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	450 812 210 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	382 958 187 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	712 669 310 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 072 636 223 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	205 326 941 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	2 381 166 179 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	2 090 608 686 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	161 838
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	0 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	0 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	5 000 000 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	0 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	0 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	294 199 061 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	489 621 863 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	501 196 223 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	19 885 756 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	0 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	0 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	318 676 734 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	84 282 803 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	198 848 429 Kč

V majetku fondu je dále 90% podíl na obchodní společnosti Rimkorsal, sp. z o.o.

Ocenění majetkové účasti:	770 980 081 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	702 987 872 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 130 031 412 Kč

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti IRENILL INVESTMENTS Sp. z o.o.

Ocenění majetkové účasti:	801 857 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	0 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	Nemovitost nebyla k 31.12.2021 nabyta

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

Ocenění majetkové účasti:	7 815 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	0 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	Nemovitost nebyla k 31.12.2021 nabyta

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

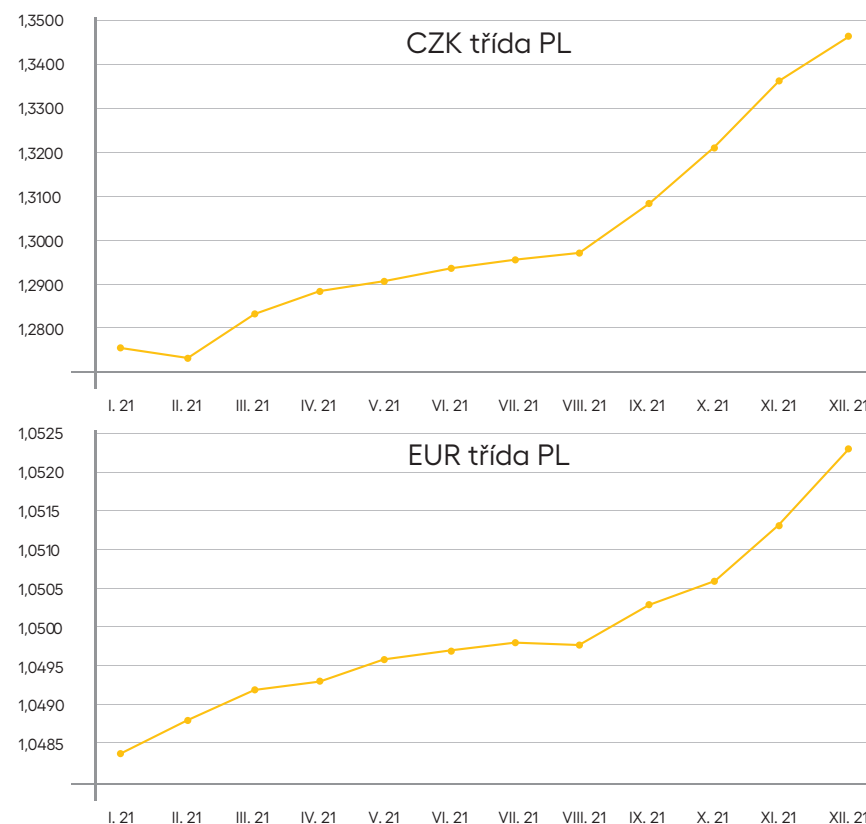
Ocenění majetkové účasti:	244 845 639 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	0 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	Nemovitost nebyla k 31.12.2021 nabyta

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti Vila Na Doubkové s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	88 612 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	0 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	Nemovitost nebyla k 31.12.2021 nabyta

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

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



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

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

Fond nevyplácí podíly na zisku, veškeré výnosy jsou reinvestovány.

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

- Úplata za činnost obhospodařovatele činila v rozhodném období částku 140 578 974, 05 Kč
- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 4 196 883, 73 Kč
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 2 359 500 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 306 035 Kč.
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 95 820 Kč
- Úplata za účetní služby činily v rozhodném období částku ve výši 561 324 Kč
- Úplata za právní služby činily v rozhodném období částku ve výši 882 841 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 uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 18 645 000 Kč. Podíl na objemu aktiv Fondu k 31.12.2021 je 0,18%.

Fond dále uzavírá i sell-buy operace a to v průměrné hrubé výši 1 710 675 790 Kč. Podíl na objemu aktiv Fondu k 31.12.2021 je 32,48%.

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 kolaterál k 31.12.2021 ve výši 110 800 000 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	110 800 000 Kč

v členění podle měny kolaterálu:

Měna	Kolaterál
CZK	110 800 000 Kč
EUR	0 Kč

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody

Dni do splatnosti	90	180	360	1080	1800
Nominální hodnota derivátů dle aktuálního kurzu	2 862 041 579 Kč	0 Kč	596 640 000 Kč	0 Kč	0 Kč

v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;

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	14.02.22	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXFORWARD	14.02.22	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	FXFORWARD	14.02.22	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXFORWARD	14.02.22	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXFORWARD	23.02.22	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXFORWARD	26.10.22	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXFORWARD	20.12.22	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	23.02.22	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	26.10.22	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 České spořitelny.

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 České spořitelny.

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	1 478 741 Kč	100 %

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné sell-buy 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.	125 671 218 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 2021 došlo k následujícím změnám statutu fondu:

- k 19. 2. 2021 byl statut aktualizován, přičemž došlo k aktualizaci informací, mimo jiné o osobách pověřených určitou činností, o historické výkonnosti fondu, o nákladovosti Fondu, o rizicích v oblasti SFDR či o profesionální třídě podílových listů;
- k 31. 3. 2021 byl statut aktualizován, přičemž došlo k úpravě popisu rizik v oblasti SFDR (rizika týkající se udržitelnosti).

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: 16 582 668 Kč
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 0 Kč
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2021 činil: 20 (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: 4 560 000 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

V majetku fondu k 31. 12. 2021 nejsou žádné nemovitosti. Fond vlastní podíly na nemovitostních společnostech.

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

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 23. výše.

25. Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 23. výše.

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

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 23. výše.

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

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 23. výše.

28. Způsob ocenění nemovitosti

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 23. výše.

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

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. K tomu vizte více bod 23. výše.

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

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

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

ve výši 10 000 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.

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

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA beta, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 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, 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, s.r.o.

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

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

Fond má účast v obchodní společnosti **Circle Logistics, s.r.o.**, se sídlem Londýnská

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

Fond má účast v obchodní společnosti **Rimkorsal sp. z o.o.**, se sídlem Marszałkowska 55/73/39, 00-676 Varšava, REGON: 386590258, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu ve Varšavě, a to podíl o velikosti 90 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 5 400 PLN, a který představuje 90 % základního kapitálu Rimkorsal sp. z o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKAKE4, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 08081875, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 312687, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 210 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA KE4, s.r.o.

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

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

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 **Mitrowicz s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 28392248, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 14283355933, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 1 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Mitrowicz 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 **BH Endency s.r.o.**, se sídlem Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 11676655, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 352741 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 Endency s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **TRUST MINOICO 2021, SOCIEDAD LIMITADA**, se sídlem Cecilio Metelo 319, Palma de Mallorca, Španělské království, C.I.F. B05282827, a to podíl o velikosti 67 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 1800 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 obchod-

ním 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.

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

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

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

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

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Benešov	529303 Benešov	2791	7	53	1/1
Benešov	529303 Benešov	2791	1041	54	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	492	1092/1	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/2	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/3	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/4	1/1

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

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

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Jičín	740217 Moravčice	28	1116	67	1/1
Jičín	740217 Moravčice	28	Bez č.p.	68	1/1
Jičín	740217 Moravčice	28		41/31	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087	1116	3800	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087	Bez č.p.	3804	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087		985/22	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087		985/25	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137	54	91	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137	Bez č.p.	101/1	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137	Bez č.p.	101/2	1/1

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/3	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/4	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/5	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/6	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		412/44	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		782/81	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925	Bez č.p.	782/102	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		782/109	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		782/110	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925	500	782/111	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925	Bez č.p.	782/112	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		1048/33	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		1062	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		1063/1	1/1

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

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

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Plzeň	721981 Plzeň	43071		418/2	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071		421/2	1/1

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

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

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

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

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

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Praha	601527 Běchovice	762		1205/2	1/1
Praha	601527 Běchovice	762		1205/81	1/1
Praha	601527 Běchovice	762		1205/50	1/1

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

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

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

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

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

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

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Číslo jednotky	Podíl na pozemcích
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/25		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/26		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/27		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/30		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/32		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/33		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/43		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/44		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1236/57		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1239/4		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1242/2		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1242/12		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1501/3		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1501/4		62204/72777
Praha	728730 Jinonice	3339		1501/6		62204/72777

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

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Písek	720755 Písek	17316	250		1/1
Písek	720755 Písek	17316		1061/9	1/1
Písek	720755 Písek	17316		315/1	1/1
Písek	720755 Písek	17316		317/1	1/1
Písek	720755 Písek	17316		331/6	1/1
Písek	720755 Písek	17316		2932	1/1

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

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Číslo jednotky	Podíl na pozemcích
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665	3		1/1	1/1
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		St. 53	1/1	1/1
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		St. 55/3	1/1	1/1
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665	1		1/1	1/1
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		St. 61	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		St. 62/1	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		St. 519/1	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		St. 543	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		st. 590	1/1	1/1
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		379/1	1/1	1/1
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		379/2	1/1	1/1
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		384/3	1/1	1/1
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		388/1	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		388/2	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1266/55	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1275/5	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1275/8	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1275/9	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1275/10	1/1	62204/72777

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Číslo jednotky	Podíl na pozemcích
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1312/1	1/1	1/1
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1312/2	1/1	1/1
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1312/4	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1312/5	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1626	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1627	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1628	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1629	1/1	62204/72777
Koloděje nad Lužnicí	668516 Koloděje nad Lužnicí	665		1630	1/1	62204/72777

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

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

Fond vlastní 90% podíl na obchodní společnosti Rimkorsal sp. z o.o., v jejímž majetku jsou následující nemovitosti:

Obec	Identifikátor v katastru nemovitostí	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Poznaň	306401_1.0051.AR_05.3/1.8_BUD	14	3/36	Pozemky vlastní polský stát (Skarb Państwa), společnost je má v trvalém užívání
Poznaň	306401_1.0051.AR_05.3/1.8_BUD		5/1	
Poznaň	306401_1.0051.AR_05.3/1.8_BUD		6/1	

Fond vlastní 90% podíl na obchodní společnosti BH Endency s.r.o. v jejímž majetku nejsou žádné nemovitosti.

Fond vlastní 67% podíl na obchodní společnosti TRUST MINOICO 2021, S.L, v jejímž majetku nejsou žádné nemovitosti.

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti Vila Na Doubkové, s.r.o. v jejímž majetku nejsou žádné nemovitosti.

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti IRENILL INVESTMENTS Sp. z o.o., v jejímž majetku nejsou žádné nemovitosti.

32. Údaje nutné k identifikaci nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, ve které má fond účast, a to v rozsahu údajů uvedených v bodech 23 – 27 výše

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

33. Základní informace o členech výboru odborníků:

Mgr. Jiří Kučera, dat. nar. 11. července 1970, vznik funkce 21. listopadu 2018, zánik funkce 21. listopadu 2021, vystudoval Univerzitu Karlovu – právnická fakulta, je ředitelem realitní kanceláře LUXENT s.r.o., která se specializuje na prodej developerských projektů, rezidenčních a komerčních nemovitostí a pozemků. Uvedené zkušenosti v oblasti nemovitostí prohlubuje i v rámci své další činnosti (jako OSVČ a v rámci společnosti Krepcon CZ s.r.o.). V minulosti mimo jiné působil i jako ředitel v developerské společnosti JRD s.r.o., ředitel ve společnosti, ARTA, spol. s r.o. či jako člen statutárních orgánů ve společnostech ze skupiny PPF (projekt OPEN GATE). V minulosti působil i v rámci veřejnoprávních (ředitel sekretariátu GR a člen Kolegia v České televizi) či státních (zástupce ředitele Protokolu v Kanceláři prezidenta republiky) institucí.

Ing. Marek Babšický, MBA, dat. nar. 19. března 1977, vznik funkce 21. listopadu

2018, zánik funkce 21. listopadu 2021, vystudoval VŠE v Praze – fakulta národohospodářská, v současné době poskytuje, vedle svých dalších obchodních aktivit v oblasti těžby nerostů a finančního a manažerského reportingu, soukromým investorům poradenství při akvizicích a prodeji společností a nemovitostí. V minulosti mimo jiné dlouhodobě spolupracoval s PricewaterhouseCoopers ČR s.r.o., kde se věnoval poradenství pro velké klienty v rámci insolvenčí, restrukturalizací, ocenění a prodeje společností a aktiv. Absolvoval celou řadu studijních a certifikačních programů (MBA, ACCA, financial certificate).

Ing. Ladislav Šelepa, dat. 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. Šelepa 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, dat. 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 ze společnosti Český Telecom a Telefónica O2 (dříve Eurotel). Je členem komory daňových poradců ČR.

Ing. Veronika Sirotnáková, dat. 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 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.

34. 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 růstem cen energií budou postupně zvyšovány servisní poplatky na nemovitostních společnostech.

35. 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 apartmánů u developerského projektu MOLO Lipno.

36. Údaje o záměru změnit investiční strategii

Změna investiční strategie není v současné době zamýšlena.

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

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

D. Ostatní náležitosti

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

Dne 24.2.2022 došlo k vypuknutí války mezi Ruskem a Ukrajinou. Následně invazivní ruská vojska překročila na několika místech ukrajinské hranice. Lze

očekávat, že dojde k přijetí silných ekonomických sankcí, popř. doprovodných reakcí trhu, které mohou mít negativní dopad na hospodaření fondu. Obhospodařovatel fondu průběžně monitoruje různá rizika a možné dopady jednotlivých kroků.

Krátce po vypuknutí války došlo k masivnímu výběru peněžních prostředků z bankovních účtů ruské banky Sberbank. Na základě toho došlo k náhlému zhoršení likvidní situace banky a na základě toho Česká národní banka zahájila kroky k odejmutí bankovní licence tomuto subjektu. Celková expozice fondu nepřesahovala 3 % fondového kapitálu. Ocenění této pohledávky probíhá v souladu s § 34 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 244/2013 Sb.

Obhospodařovatel fondu stále a obezřetně monitoruje situaci ve spojitosti s koronavirem. Současná krizová opatření, včetně karantény, mají vliv zejména na maloobchodní tržby. Z tohoto pohledu je podstatná fondová diverzifikace na úrovni odvětví, typu nemovitostí a nájemců. Fond a jeho nemovitostní společnosti k datu vypracování této výroční zprávy vlastní 25 nemovitostí různých typů, a tak je diverzifikace portfolia zajištěna. Fondem vlastněné nemovitosti by měly mít z dlouhodobého hlediska rostoucí potenciál.

Vážený průměr délky aktuálních nájemních smluv v portfoliu fondu stále přesahuje 4 roky, což je výrazně více než u srovnatelných entit. Dlouhodobé smlouvy jsou sjednávány především s vysoce bonitními nájemci.

Likvidita fondu představuje k datu k vypracování této výroční zprávy přibližně 34% podíl na majetku fondu. Likvidita fondu překračuje minimální 20% podíl určený ve statutu fondu. Na základě nařízení vlády a úpravy statutu došlo navíc od 1. 1. 2022 k poklesu minimální likvidní složky na 10 % z fondového kapitálu. 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 31.12.2021 a datem vypracování této zprávy došlo ke čtyřem akvizicím do fondu v celkové hodnotě cca 1,5 miliardy Kč – jde o průmyslový areál ADIENT poblíž polské Wroclawi, luxusní vila na pobřeží španělské Mallorcy, vila Františka Langera v pražském Podolí, vila Na Doubkové na Smíchově a servisních center MAN v Polsku. Tyto akvizice dále přispívají k územní i sektorové diverzifikaci portfolia fondu. Dále proběhl prodej společnosti Circle Logistics,

s.r.o. na základě opční smlouvy do společnosti Circle Holding, s.r.o. Zároveň došlo k převodu jmění společnosti MOLO Lipno Residence s.r.o. do INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond s rozhodným dnem 1.1.2022.

39. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti

Trh investičních nemovitostí v České republice a okolních zemích vykazuje, i přes jeho pokles oproti předchozím letům, dobré výsledky související se značným převisem 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 přetrvá a výnos z investic do nemovitostí tak dál zůstane atraktivní ve srovnání s úroky bankovních vkladů. Obhospodařovatel fondu plánuje udržení dosavadních výsledků zhodnocení podílových listů fondu v rozmezí 4 až 5 % ročně v závislosti na délce ochranných opatření a posilování nebo oslabování koruny. V prvních třech měsících roku 2022 bylo dokončeno 5 akvizic a další jsou plánovány na přelom Q1 a Q2. 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.

40. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

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

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů postupuje fond v souladu s platnou právní úpravou. Fond aktivně řeší svou strategii ve vztahu k ESG, kterou hodlá implementovat v roce 2022. Fond nemá žádné zaměstnance. Obhospodařovatel fondu zaměstnával k 31. 12. 2021 29 zaměstnanců.

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

Fond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

43. 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. vybírá 100 % nájemného v měně EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na hospodaření společnosti. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním (bankovní úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti denominovaný rovněž v EUR) a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Společnost splácí bankovní úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2021 se poměr LTV pohyboval okolo 33,0 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). V průběhu roku nedošlo k nárůstu úrokové sazby úvěru.

Nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK, a zároveň společnost nemá bankovní úvěr k 31.12.2021 (v roce 2022 refinancována), takže není vystavena ani kurzovému riziku, ani riziku zvyšování úrokových sazeb.

Nemovitostní společnost INVESTIKA alfa, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK. Společnost splácí bankovní úvěr, který je veden v CZK a na konci roku 2021 se poměr LTV pohyboval okolo 27,1 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR. Případná změna této sazby je zajištěna úrokovým swapem. Nárůst mezibankovní sazby PRIBOR tak neměl významný vliv na hospodaření společnosti.

Nemovitostní společnost INVESTIKA beta, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK, společnost splácí bankovní úvěr a na konci roku 2021 se poměr LTV pohyboval okolo 39,3 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR. Případná změna této sazby je zajištěna úrokovým swapem. Nárůst mezibankovní sazby PRIBOR tak neměl významný vliv na hospodaření společnosti.

Nemovitostní společnost INVESTIKA gama, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK, společnost splácí bankovní úvěr a na konci roku 2021 se poměr LTV pohyboval okolo 53,5 %. Úroková sazba úvěru je stanovena fixním způsobem, tento subjekt tedy není vystaven riziku změny úrokových sazeb úvěru.

Nemovitostní společnost NRE Avenir s.r.o. vybírá téměř 100 % nájemného v měně EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na hospodaření společnosti. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním (bankovní úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti denominovaný rovněž v EUR) a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Společnost splácí bankovní úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2021 se poměr LTV pohyboval okolo 62,4 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). V průběhu roku nedošlo k nárůstu úrokové sazby úvěru.

Nemovitostní společnost MOLO Lipno Residence s.r.o. provádí v průběhu sledovaného období developerskou činnost. Společnost nemá úvěr u banky, takže není vystavena ani kurzovému riziku, ani riziku zvyšování úrokových sazeb. Stavba v roce 2021 probíhala dle plánovaného časového i finančního harmonogramu.

Nemovitostní společnost INVESTIKA KE4, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v měně EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na hospodaření společnosti. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním (bankovní úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti denominovaný rovněž v EUR) a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Společnost splácí úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2021 se poměr LTV pohyboval okolo 55,8 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). V průběhu roku nedošlo k nárůstu úrokové sazby úvěru.

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

Nemovitostní společnost Galerie Butovice s.r.o. vybírá 100 % nájemného v měně EUR. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR, což mělo negativní dopad na hospodaření společnosti. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním (bankovní úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti denominovaný rovněž v EUR) a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Společnost splácí úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2021 se poměr LTV pohyboval okolo 54,8 %. Úroková sazba úvěru je stanovena fixním způsobem, tento subjekt tedy není vystaven riziku změny úrokových sazeb úvěru.

Nemovitostní společnost Sildat s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK, společnost nemá k 31.12.2021 úvěr u banky, takže není vystavena ani kurzovému riziku ani riziku zvyšování úrokových sazeb.

Nemovitostní společnost RIMKORSAL sp. z o.o. vybírá 76 % nájemného v EUR a 24 % v PLN. V rozhodném období došlo k posílení kurzu CZK vůči EUR i PLN, což mělo negativní vliv na hospodaření společnosti. Expozice v EUR je na úrovni fondu plně zajištěna. Zbytková expozice v PLN nemá na fond významný dopad. Společnost nemá úvěr u banky, takže není vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnosti BUCEBO, s.r.o., Zámek Mitrowicz s.r.o., Mitrowicz, s. r. o., OBCEGABU s.r.o., TRUST MINOICO 2021, S. L, IRENILL INVESTMENTS Sp. z o.o., Vila na Doubkové s.r.o., BH Endency s.r.o. k 31.12.2021 nejsou vystaveny kurzovému riziku, ani riziku zvyšování úrokových sazeb.

44. 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.

V průběhu roku 2021 docházelo k nárůstu cen nemovitostí zejména u logistických center a rezidenčních nemovitostí. Tzv. prime yield pro ostatní typy nemovitostí zůstal nadále stabilní.

Ke dni 31. 12. 2021 byl kurz devizového trhu dle České národní banky 26,245 EUR/CZK. Vlivem zlepšení pandemické situace docházelo k posilování koruny až na úroveň 25,68 EUR/CZK, následně však došlo k plnému příchodu varianty Delta a nárůstu případů, což vedlo k oslabení koruny na nejhorší kurz v průběhu roku, a to na 26,42 EUR/CZK. Následně vzhledem k poklesu případů a nárůstům základních úrokových sazeb docházelo k pozvolnému posilování koruny až na 25,32 EUR/CZK. Následně se začaly projevovat nedostatky v odběratelce – dodavatelských řetězcích ve vztahu k automobilovému průmyslu, což vedlo k oslabení kurzu ke konci října až na 25,74 EUR/CZK. Následně ovšem ve dnech 1. 10. 2021, 5. 11. 2021 a 23. 12. 2021 došlo k výraznému zvýšení základních úrokových sazeb z 0,75 % na 3,75 %. Nárůstem úrokového diferenciálu vůči světovým měnám tak došlo k posílení české koruny ke kon-

ci roku až na 24,860 EUR/CZK. Koncem roku měl vývoj pandemické situace na měnový kurz již méně významný vliv.

Majetek fondu k 31. 12. 2021 se skládal ze 32,63 % z finančních prostředků depopovaných na běžných, resp. termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z 25,42 % z půjček nemovitostním společnostem, 35,58 % bylo tvořeno účastí v nemovitostních společnostech a 6,37 % cennými papíry. 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, 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 roku 2021 nedošlo k selhání protistrany v okamžiku vyřádání transakce ani v jiné situaci.

V průběhu období fond průběžně monitoroval situaci na bankovním trhu. V průběhu rozhodného období bankovní sektor v České republice je pokládán za dostatečně likvidní a jeden z nejzdravějších v Evropě. V současné době nemovitostní společnosti fondu čerpají úvěry od bankovních ústavů operujících na českém trhu. V průběhu sledovaného období nehrozilo, že by z důvodu platební neschopnosti banky došlo k zesplatnění úvěrů.

Riziko týkající se málo likvidní části portfolií fondu. Toto riziko se řídí aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování cenných papírů kolektivního investování, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení likvidity. Na základě žádostí podílníků jsou na účet fondu odkupovány jeho podílové listy. Pro ten účel je ve fondu vytvořena dostatečná likvidní rezerva pro vypořádávání odkupů. Výše likvidních aktiv k 31. 12. 2021 je tvořena z 32,63 % fondového kapitálu, tzn. že likviditu fondu lze považovat za dostatečně vysokou, aby zvládla pokrýt i mimořádně vysoké množství žádostí o odkup podílových listů fondu. Ve sledovaném období množství vydaných podílových listů mnohonásobně převýšilo množství odkoupených podílových

listů. Povahu a složení dalších aktiv v portfoliu fondu lze taktéž zpravidla považovat za dobře likvidní, neohrožující za standardních okolností schopnost dostát finančním závazkům v určené době.

45. Obecné informace o pobídkách

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

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

46. Opatření k zamezení střetů zájmů

K zamezení střetů zájmů přijal obhospodařovatel a administrátor fondu politiku střetů zájmů, která je dostupná na <https://moje.investika.cz/files/inv-politika-stretu-zajmu.pdf>

Petr Čížek

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

Milan Růžička

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

Roční účetní závěrka

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový
	Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
	identifikační číslo:	71508678
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	29. 4. 2022
ROZVAHA 31. 12. 2021		

Č. a	Aktiva tis Kč b	čís- lo řád- ku c	31. 12. 2021			31.12.2020
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	3 279 640	0	3 279 640	2 603 115
	v tom : a) splatné na požádání	6	3 279 640	0	3 279 640	2 603 115
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	2 676 965	0	2 676 965	1 361 787
	b) ostatní pohledávky	10	2 676 965	0	2 676 965	1 361 787
6	Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	14	656 989	0	656 989	194 550
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	3 746 311	0	3 746 311	3 137 825
11	Ostatní aktiva	28	172 479	0	172 479	15 140
13	Náklady a příjmy příštích období	30	46	0	46	0
	Aktiva celkem	31	10 532 430	0	10 532 430	7 312 417

Č. a	Pasiva tis Kč b	číslo řádku c	31. 12. 2021 6	31. 12. 2020 7
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	110 800	0
	b) ostatní závazky	33	110 800	0
4	Ostatní pasiva	45	519 595	302 120
5	Výnosy a výdaje příštích období	46	76	158
6	Rezervy	47	4 647	0
	b) na daně	49	4 647	0
	Cizí zdroje celkem		635 118	302 278
12	Kapitálové fondy	63	8 822 578	6 407 776
13	Oceňovací rozdíly	64	985 457	639 617
	z toho: a) z majetku a závazků	65	33 101	11 658
	d) z přepočtu účastí	66	952 356	627 959
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z před- chozích období	68	-24 062	-26 873
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	113 339	-10 381
	Vlastní kapitál celkem		9 897 312	7 010 139
	Pasiva celkem	70	10 532 430	7 312 417

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:	29. 4. 2022

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Č. a	tis Kč b	číslo řádku c	31. 12. 2021 1	31. 12. 2020 2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	169 941	80 742
4	Výnosy z poplatků a provizí	9	843	787
5	Náklady na poplatky a provize	10	590	302
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	82 568	11 171
7	Ostatní provozní výnosy	12	344	17
8	Ostatní provozní náklady	13	9	5 736
9	Správní náklady	14	135 111	97 060
	b) ostatní správní náklady	18	135 111	97 060
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	117 986	-10 381
23	Daň z příjmů	32	4 647	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	113 339	-10 381

Datová oblast

Podrozvahová aktiva a pasiva v tis. Kč

Aktiva	běžné období	minulé období
Poskytnuté zástavy	1 259 462	1 846 883
Pohledávky z pevných termínových operací	3 624 604	0
<i>v tom: b) s měnovými nástroji</i>	<i>3 624 604</i>	<i>0</i>
Pohledávky z opcí	40 634	0
Hodnoty předané k obhospodařování	9 897 312	7 010 139
Podrozvahová aktiva celkem	14 822 012	8 857 022

Pasiva	běžné období	minulé období
Závazky z pevných termínových operací	3 460 347	0
<i>v tom: b) s měnovými nástroji</i>	<i>3 460 347</i>	<i>0</i>
Závazky z opcí	26 195	0
Podrozvahová pasiva celkem	3 486 542	0

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:	29. 4. 2022
kód banky :	

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (v tis Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ažio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2020	0	0	0	0	6 407 776	639 617	-37 254	7 010 139
								0
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						345 840		345 840
Čistý zisk/ztráta za účetní období							113 339	113 339
Podíly na zisku								0
								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise podílových listů					3 076 777			3 076 777
z toho Třída CZK					3 017 416			0
z toho Třída EUR					59 361			0
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy podílových listů					-661 975			-661 975
z toho Třída CZK					-659 040			0
z toho Třída EUR					-2 935			0
Ostatní změny					0		13 192	13 192
Nákupy podílových listů					-553 898			-553 898
z toho Třída CZK					-553 898			
z toho Třída EUR					0			
Zůstatek 31. 12. 2020	0	0	0	0	8 822 578	985 457	89 277	9 897 312

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Sídlo: U Zvonařky 291/3, Praha 2

IČO: 715 08 678

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2021

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 29. 4. 2022

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

Rozhodnutí o povolení k vytvoření otevřeného podílového bylo vydáno dne 16. září 2015 Českou národní bankou podle ustanovení §597 písm. b zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „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. 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 Slovenské republiky, resp. na území dalších členských států OECD, které mají při řádném hospodaření přinášet pravidelný, dlouhodobý výnos ve prospěch majetku Podílového fondu nebo které mají přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podílového fondu. Příslušenství představuje zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení (manipulační technika) zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení), vnitřní vybavení, apod. Účetní závěrka byla připravena na základě účet-

nictví 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.

Od 1. ledna 2021 Fond pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standard“ nebo „IFRS“).

Dopad změny vyhlášky č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018 byl proveden k 1.1.2021, srovnatelné údaje k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny a tudíž nejsou porovnatelné.

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 následující:

- 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 držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držných 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 prodejích 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 finanční 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 finanční aktiv dle IFRS 9.4.1.5. Jsou to finanční aktiva, která nejsou určena k obchodování. Mezi tyto aktiva patří poskytnuté úvěry a zápůjčky, dlouhodobé pohledávky a termínované vklady u bank a derivátové nástroje.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykazané 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 podílovým 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

Metoda platná od 1.1.2021

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 zjištělné (pozorovatelné) na trhu, a to buď přímo, nebo nepřímo,

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

Metoda platná do 31.12.2020

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

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

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Metoda platná od 1.1.2021

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou při pořízení oceněny reálnou hodnotou a tou jsou také následně oceňovány jako Finanční aktiva v reálné hodnotě vykazané 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 „Ostatná 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

Metoda platná od 1.1.2021

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společenstvem 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.

Metoda platná do 31.12.2020

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společenstvem ovládaným Fondem. Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné při jejich vzniku, a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou při posouzení úrokové míry a rizikové prémie.

Úrokové výnosy zahrnují především úroky z poskytnutých půjček nemovitostním společenstvem a jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

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

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 (FVTPL) do zisku nebo ztráty. Jedná se především o finanční závazky v podobě měnových derivátů.

Přepočtení cizí měny

Pro přepočtení 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:

- strana ovládá účetní jednotku;
- strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- 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

V rámci výkazů k 31.12.2021 došlo k reklasifikaci hodnot na řádcích ostatní provozní náklady a ostatní provozní výnosy. Jednalo se o vykázání kurzových rozdílů, které byly přesunuty na řádek zisk nebo ztráty z finančních operací. Změna byla vykázána i retrospektivně i v minulém období, tj. k 31.12.2020.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Hlavní změnou účetních metod používaných Fondem v období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 je změna vykázání a oceňování finančních nástrojů.

Prvotní aplikace IFRS 9

Od 1. ledna 2021 Fond pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky účetní závěrky postupuje, v souladu s Vyhláškou, podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standard“ nebo „IFRS“).

Fond využil možnosti přechodných ustanovení IFRS 9 neměnit srovnávací údaje, t.j. zůstatky k 31. prosinci 2020, ale spočítat účetní hodnoty podle nových pravidel platných od 1. ledna 2021 s tím, že případně rozdíly by byly zaúčtované proti nerozdělenému zisku z předchozích období. V této souvislosti je nutné upozornit, že některé zůstatky a přílohové tabulky související s finančními nástroji k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny, a tudíž nejsou vždy porovnatelné

1. ledna 2021 – v tis. Kč	Původní klasifikace podle Vyhlášky účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace podle IFRS 9	Původní účetní hodnota podle Vyhlášky účinné do 31. 12. 2020	Nová účetní hodnota podle IFRS 9
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	FVTPL	FVTPL	2 603 115	2 603 115
Pohledávky za nebankovními subjekty	FVTPL	FVTPL	1 361 787	1 361 787
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	FVOCI	FVOC	194 550	194 550
Účasti s rozhodujícím vlivem	FVOCI	FVOCI	3 137 825	3 137 825
Finanční aktiva celkem			7 297 277	7 297 277

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	běžné období	minulé období
Výnosy z úroků		
z vkladů	14 837	16 004
z úvěrů	155 104	64 738
Náklady na úroky		
Čistý úrokový výnos	169 941	80 742

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

5. NÁKLADY A VÝNOSY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	běžné období	minulé období
Náklady na poplatky a provize	590	302
Výnosy z poplatků a provizí	843	787

6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	běžné období	minulé období
Ostatní provozní náklady	344	17
Ostatní provozní výnosy	9	5 736

V rámci jiných provozních nákladů v celkové výši 5 736 tis. Kč v roce 2020 fond evidoval zpracované komerční, právní, technické, ekonomické, daňové due diligence včetně znaleckých posudků k nevyužitým investičním příležitostem.

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	běžné období	minulé období
Ostatní správní náklady	1 108	578
Právní poradenství	883	990
Účetní a daňové poradenství	561	624
Úplata za obhospodařování	125 600	89 579
Depozitářský poplatek	2 360	1 906
Úplata za administraci	4 197	3 093
Statutární audit	96	97
Interní audit	306	193
Celkem	135 111	97 060

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 2021 v celkové výši 14 979 tis. Kč (14 194 tis. Kč v roce 2020).

Fond neměl v roce 2021 žádné zaměstnance.

8. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zůstatky na běžných účtech	1 526 864	1 312 530
Termínované vklady (splatnost)	1 752 776	1 290 585
Celkem	3 279 640	2 603 115

9. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

tis. Kč	Úroková sazba	31. 12. 2021	31. 12. 2020
		Částka	Částka
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	5%	64 211	69 745
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. - úroky		0	6 581
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	5%	9 628	8 850
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. - úroky		0	571
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	5%	9 628	8 850
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. - úroky		0	571
INVESTIKA alfa, s.r.o.	9%	169 815	129 996
INVESTIKA alfa, s.r.o. - úroky		0	26 673
INVESTIKA beta, s.r.o.	9%	139 920	129 482
INVESTIKA gama, s.r.o.		0	42 000
INVESTIKA gama, s.r.o. - úroky		0	3 360
INVESTIKA KE4, s.r.o.	8%	159 426	150 909
INVESTIKA KE4, s.r.o. - úroky		0	15 252
MOLO Lipno Residence s.r.o.	5,50%	425 645	244 422
MOLO Lipno Residence s.r.o. - úroky		0	1 142
NRE Avenir s.r.o.	7%	99 696	85 663
NRE Avenir s.r.o. - úroky		0	9 394
Pekařská Office, s.r.o.	9%	96 714	110 176
Sildat s.r.o.	6%	249 512	242 000
Sildat s.r.o. - úroky		0	9 953
Mitrowicz s.r.o.	1%	350	66 000
Mitrowicz s.r.o. - úroky		0	197
Galerie Butovice s.r.o.	8%	858 557	0
Rimkorsal sp. z o.o.	2,5%	389 623	0
Irenill Investments sp z o.o.	2,5%	4 240	0
Celkem		2 676 965	1 361 787

Ve společnosti Galerie Butovice s.r.o. byl proveden equity-debt swap ve výši 800 000 tis. Kč. V rámci interního testování reálné hodnoty poskytnutých úvěrů Fondem nemovitostním společností došlo ke snížení nominální hod-

noty o 42 000 tis. Kč. Na konci účetního období došlo k navýšení úrokových sazeb u poskytnutých úvěrů, v reakci na situaci na českém peněžním trhu, v průměru o 1 procentní bod.

Splatnost	31. 12. 2021 tis. Kč	31. 12. 2020 tis. Kč
Do 1 roku	350	66 197
1-5 let	2 676 615	1 295 590
Nad 5let	0	0
celkem	2 676 965	1 361 787

10. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2021 podíly v těchto nemovitostních společnostech. Podíly společností Pekařská Office, s.r.o, INVESTIKA alfa, s.r.o., Galerie Butovice s.r.o., INVESTIKA beta, s.r.o., INVESTIKA KE4, s.r.o., NRE Avenir s.r.o. a INVESTIKA gama, s.r.o. jsou zastavené ve prospěch bank financující tyto společnosti.

V průběhu roku 2021 fond pořídil nemovitostní společnosti Rimkorsal sp. z o.o., Irenill Investments sp. z o.o., TRUST MINOICO 2021 S.L., Vila Na Doubkové s.r.o. a BH Endency, s.r.o.

Tržní hodnota účastí (v tis. Kč):

Společnost	IČO	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Tržní ocenění 2021 podílu	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitostí	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitostí	Tržní ocenění 2020 podílu
Pekařská Office s.r.o.	27387852	31.08.2016	100%	220 632	32 003	54 449	437 908	14 347	-21 973	206 285
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	27413560	26.07.2017	100%	303 345	10 000	34 350	359 776	40 481	22 867	262 864
Investika alfa s.r.o.	07020368	09.04.2018	100%	337 086	300	78 946	637 955	79 931	84 783	257 155
INVESTIKA beta s.r.o.	14100436	02.05.2018	100%	299 829	10	200 575	666 309	56 568	61 812	243 261
Investika gama s.r.o.	07344112	03.08.2018	100%	50 582	200	39 492	93 535	-2 873	1 587	53 455
INVESTIKA KE4 s.r.o.	08081875	15.04.2019	100%	74 041	210	52 647	450 812	11 390	-16 204	62 651
Circle Logistics s.r.o.	08082341	07.06.2019	67%	145 898	10	115 139	157 975	2 840	14 554	143 058
NRE Avenir s.r.o.	04485751	20.06.2019	100%	71 965	210	72 705	415 428	-24 163	-46 405	96 128
MOLO Lipno Residence s.r.o.	07421371	02.09.2019	100%	382 958	20	36 562	1 072 636	97 992	455 261	284 966
Galerie Butovice s.r.o.	09775501	17.10.2019	100%	205 327	200	347 786	2 090 609	-776 076	-52 950	981 403
OBCEGABU s.r.o.	27199428	31.12.2020	100%	162	200	162	0	-38	0	200
Sildat s.r.o.	08713201	06.03.2020	100%	294 199	60	214 504	501 196	46 197	4 307	248 002
Mitrowicz s.r.o.	28392248	02.09.2020	100%	19 886	1	19 886	0	-278 378	-203 492	298 264
Zámek Mitrowicz s.r.o.	09422510	17.08.2020	100%	318 677	200	211 331	198 848	318 543	198 714	134
BUCEBO s.r.o.	05557003	31.12.2021	100%	5 000	10	5 000	0	5 000	0	0
Rimkorsal sp. z o.o.	0000850889	26.02.2021	90%	770 980	32	678 189	1 130 031	770 980	1 130 031	0
TRUST MINOICO 2021 S.L.	B05282827	12.08.2021	67%	244 846	75	244 846	0	244 846	0	0
Irenill investment sp. z o.o	0000887144	21.09.2021	100%	802	27	27	0	802	0	0
Vila Na Doubkové s.r.o.	14054019	10.12.2021	100%	89	100	89	0	89	0	0
BH Endency s.r.o.	11676655	09.12.2021	90%	8	20	9	0	8	0	0

V případě, že je nemovitostní společnost financována bankovním úvěrem, je obchodní podíl zastaven vůči bance.

Společnost INVESTIKA beta s.r.o. vznikla rozštěpením společnosti INVESTIKA beta, s.r.o na BUCEBO, s.r.o. a INVESTIKA beta, s.r.o. Rozhodný den přeměny byl stanoven na 1.1.2021. Společnosti Zámek Mitrowicz s.r.o. a Mitrowicz s.r.o. prošli přeměnou rozdělení odštěpení sloučením, rozhodný den přeměny byl stanoven na 29.9.2021

11. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

Fond eviduje v rámci svého dlouhodobého investičního koše podílové listy fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond, ISIN CZ0008475670. V průběhu roku 2021 došlo pouze k prodeji neprofesionální třídy a nákupu profesionální třídy. Prodej podílových listů fond vykázal přímo proti úplnému výsledku hospodaření ve výši zisku 13 192 tis. Kč.

2021 tis. Kč	Počáteční stav	Nákup	Prodej	Konečný stav	Přecenění	Reálná hodnota
Podílové listy	182 892	544 315	182 892	544 315	20 405	656 989

2020 tis. Kč	Počáteční stav	Nákup	Prodej	Konečný stav	Přecenění	Reálná hodnota
Podílové listy	106 000	93 000	-15 108	182 892	11 657	194 549

12. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ostatní pohledávky	30 997	15 140
Kladná hodnota měnových nástrojů	125 671	0
Reálná hodnota opce	14 438	0
Srážková daň	454	0
Výdaje na pořízení podílu	919	0
Celkem	172 479	15 140

V ostatních pohledávkách fond převážně eviduje 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 swap) uzavřených u Česka spořitelna a.s.

Reálná hodnota opce představuje reálné ocenění práva na nákup 10% ve společnosti Rimkorsal sp. z o.o.

Srážková daň představuje daň z úroků z půjčky poskytnuté z INVESTIKA realitní fond do společnosti Rimkorsal sp. z o.o. odvedenou společností Rimkorsal sp. z o.o. v Polsku.

Výdaje na pořízení podílu představuje vedlejší pořizovací náklady vynaložené na potenciální akvizice.

13. NÁKLADY PŘÍŠTÍHO OBDOBÍ

Náklady příštího období činí k 31.12.2021 45 tis. Kč a představuje dopředu zaplacené náklady na pronájem reklamních log.

14. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

Závazky vůči bankám z družstevním záložnám představují závazek vůči Česká spořitelna a.s. z titulu přijatého kolaterálu. Celková hodnota kolaterálu činí 110 800 tis. Kč, bližší popis je uveden v bodě 20 výroční zprávy.

15. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ostatní závazky	29 497	10 509
Odložený daňový závazek	51 937	34 577
Závazky z vkladů podílníků	436 682	257 034
Záporná hodnota měnových nástrojů	1 479	
Celkem	519 595	302 120

16. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výdaje příštích období představují nevyfakturované služby za statutární audit r. 2021 60 tis. Kč a vnitřní audit 16 tis. Kč, ke konci 2020 to bylo 60 tis. Kč a 97 tis. Kč

17. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálového fondu

tis. Kč	Počet podílových listů (v tis. ks)	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
zůstatek k 31. 12. 2020	5 491 909	6 407 776	0
podílové listy vydané	2 370 461	3 076 777	0
podílové listy odkoupené	509 578	661 975	0
zůstatek k 31. 12. 2020	5 491 909	8 822 578	0

Vydané a odkoupené podílové listy	třída CZK	třída EUR
Počet podílových listů vydaných fondem (kusy)	2 323 937 984	46 523 282
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	3 017 415 778,93	59 361 316,52
Počet podílových listů odkoupených fondem (kusy)	507 291 900	2 286 087
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	659 039 933,52	2 935 463,68

18. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Oceňovací rozdíly	Podílové listy	Účasti v SPV	Opce
Stav k 1. 1. 2021	11 658	627 959	0
Přírůstky	20 405	389 030	14 438
Úbytky	11 658	0	0
Vliv odložené daně	-1 020	-50 917	-722
Konečný zůstatek k 31.12.2021	19 385	966 072	13 716

19. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Ztráta za rok 2020 ve výši 10 381 tis. Kč byla převedena do Neuhrazené ztráty minulých let. Dle statutu fondu se jedná o růstový fond.

20. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

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

Splatná daň z příjmů byla spočítána ve výši 4 647 tis. Kč a je vykázána v rámci rezerv.

21. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2021 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. ve výši 9 897 312 tis. Kč, v roce 2020 ve výši 7 010 139 tis. Kč.

22. 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 31.12.2021 činí 4 792 556 tis. Kč (4 689 958 tis. Kč k 31.12.2020) a reálná hodnota nemovitostních společností, jejichž podíly jsou zastaveny, k 31.12.2021 činí 1 259 462 tis. Kč (1 846 883 tis. Kč k 31.12.2020)

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

tis. Kč	Podrozvah. položky	Podrozvah. položky	31. prosinec 2021
	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota
Termínové měnové operace	3 624 604	3 460 347	
Celkem			

K 31. prosinci 2021 byly uzavřeny měnové swapy, na zajištění účetních pozic v měně EUR ve výši 137 626 371 EUR.

K 31.12.2021 byl uzavřen měnový swap, na zajištění účetní pozice v měně CZK na eurové třídě ve výši 1 500 000 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.

24. 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. 2021	31. 12. 2020
Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti	2 676 965	1 288 093
Úroky z úvěru poskytnutý nemovitostní společnosti	0	73 694
Celkem	2 676 965	1 361 787

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Úplata za obhospodařování a administraci – Investiční společnost	14 182	10 044

V období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 si obhospodařovatel fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za obhospodařování fondu úplatu ve výši 140 578 974 Kč, resp. 103 773 079 Kč v průběhu roku 2020.

V období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 si administrátor fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za administraci fondu úplatu

ve výši 4 196 883 Kč, resp. 3 093 108 Kč v průběhu roku 2020.

25. 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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. 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	3 279 640	0	0	0	3 279 640	Úroveň 2
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	2 676 965	2 676 965	Úroveň 3
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	656 989	0	0	656 989	Úroveň 2
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	3 746 311	0	3 746 311	Úroveň 3
Z toho deriváty	0	0	0	125 671	125 671	Úroveň 2
Z toho opce	0	0	14 438	0	14 438	Úroveň 3
Celkem finanční aktiva	3 279 640	656 989	3 760 749	2 802 636	10 500 014	
Pasiva						
Závazky vůči bankám	110 800	0	0	0	110 800	Úroveň 2
Ostatní pasiva - deriváty	0	0	0	1 479	1 479	Úroveň 2
Celkem finanční pasiva	110 800	0	0	1 479	112 279	

26. VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodávatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím funkce řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodávatel 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 rizikovost Fondu. Vyšší hodnoty tohoto ukazatele zpravidla znamenají vyšší výnos z investic. Z pohledu rizikovosti fondu jsou vyšší hodnoty ukazatele spojeny s větší nepředvídatelností a rizikem možné ztráty.

a) 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 technických 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

b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací 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. 2021

Aktiva	Tuzemsko	Evropská unie	Území mimo EU	
Pohledávky za bankami	3 279 640	0	0	3 279 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 287 343	389 622	0	2 676 965
Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	656 989	0	0	656 989
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 729 683	1 016 628	0	3 746 311
Ostatní aktiva - deriváty	125 671	0	0	125 671
Ostatní aktiva - opce	0	14 438	0	14 438
Celkem finanční aktiva	9 079 326	1 420 688	0	10 500 014

Členění nemovitostních společností podle odvětví

Odvětvová diverzifikace	31.12.2021
IT	20%
Ostatní maloobchod	11%
Logistika	11%
Bankovníctví, pojišťovnictví, finanční služby	10%
Ostatní služby	9%
Prodej potravin	8%
Prodej nábytku	7%
Veřejná správa	4%
Ostatní	20%

Úvěrové riziko obchodních pohledávek není významné. Fond posoudil vliv dopadu pandemie Covid-19 na úvěrové riziko jako nevýznamné. Fond nevyt-

vořil k 31. prosinci 2021 žádné opravné položky k pohledávkám.

c) 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:

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

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	Celkem
Pohledávky za bankami	3 236 435	43 205	3 279 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 287 343	389 622	2 676 965
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	656 989	0	656 989
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 729 683	1 016 628	3 746 311
Ostatní aktiva deriváty	125 671	0	125 671
Ostatní aktiva opce	0	14 438	14 438
Ostatní aktiva	32 416	0	32 416
Aktiva celkem	9 068 537	1 463 893	10 532 430
Závazky z dluhových cenných papírů	110 800	0	110 800
Ostatní pasiva	519 671	0	519 671
Rezervy	4 647	0	4 647
Vlastní kapitál	9 805 989	91 323	9 897 312
Pasiva celkem	10 441 107	91 323	10 532 430
Čistá devizová pozice	-1 372 570	1 372 570	

d) 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 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	3 279 640	0	0	0	0	3 279 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	350	2 676 615	0	0	2 676 965
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	656 989	656 989
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	3 746 311	3 746 311
Ostatní aktiva deriváty	0	0	0	0	125 671	125 671
Ostatní aktiva opce	0	0	0	0	14 438	14 438
Ostatní aktiva	0	0	0	0	32 416	32 416
Aktiva celkem	3 279 640	350	2 676 615	0	4 575 825	10 532 430
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0	110 800	110 800
Ostatní pasiva	0	0	0	0	519 671	519 671
Rezervy	0	0	0	0	4 647	4 647
Vlastní kapitál	0	0	0	0	9 897 312	9 897 312
Pasiva celkem	0	0	0	0	10 532 430	10 532 430
Rozdíl	3 279 640	350	2 676 615	0	-5 956 605	0

e) Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu z povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způso-

bu zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním případě může dojít k situaci, že Podílový fond nebude schopen vyhovět žádostem o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů.

Součástí strategie řízení rizik jsou i postupy řízení likvidity. Likvidní majetkové hodnoty musí tvořit minimálně 20 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že v případě prodeje nemovitosti co možná nejvýhodněji včetně učinění příslušných právních jednání je časově 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 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	3 279 640	0	0	0	0	3 279 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	350	2 676 615	0	0	2 676 965
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	656 989	656 989
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	3 746 311	3 746 311
Ostatní aktiva deriváty	0	0	0	0	125 671	125 671
Ostatní aktiva opce	0	0	0	0	14 438	14 438
Ostatní aktiva	0	0	0	0	32 416	32 416
Aktiva celkem	3 279 640	350	2 676 615	0	4 575 825	10 532 430

	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0	110 800	110 800
Ostatní pasiva	0	0	0	0	519 671	519 671
Rezervy	0	4 647	0	0	0	4 647
Vlastní kapitál	0	0	0	0	9 897 312	9 897 312
Pasiva celkem	0	4 647	0	0	10 527 783	10 532 430
Rozdíl	3 279 640	-4 297	2 676 615	0	-5 951 958	0

Následující tabulka ukazuje budoucí smluvní nediskontované toky z finančních závazků:

31. 12. 2021 (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 – kolateral	0	0	0	0	0	110 800	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	0	0	0	0	110 800	110 800

31. 12. 2020 (tis. Kč)	Méně než 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 až 2 roky	2 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankám – kolateral	0	0	0	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů	132	13	0	0	0	145
Zúčtování s klienty – odkupy	0	0	0	0	0	0
Celkem	132	13	0	0	0	145

f) 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.

g) 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).

h) 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.

ch) 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 dvanácti měsíců od jeho vzniku), nebo, nebo z důvodu žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu. Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o odnětí povolení k vytvoření Fondu, o splynutí nebo sloučení Fondu a o zrušení Investiční společnost. 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.

i) 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.

j) 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.

k) Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu znalcem vzniká 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 certifikované odhadce.

l) 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.

m) Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovatelů

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovatelů, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

n) Rizika spojená s finančními deriváty

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Fondu, kterými 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.

o) 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 na hodnotě majetku Fondu. Toto riziko je ze strany Fondu standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

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 Investičních akcií, jelikož Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů. Existují i rizika nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií, která vzniká v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu.

Jiné riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu je v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií.

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 Investičních akcií, jelikož Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů.

Riziko týkající se udržitelnosti spočívající 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 zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

27. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 24. 2. 2022 došlo k vypuknutí války mezi Ruskem a Ukrajinou, kdy invazivní ruská vojska překročila na několika místech ukrajinské hranice. V této souvislosti následně došlo zejména ze strany Evropské unie, Velké Británie a USA k přijetí ekonomických sankcí, jakož i k doprovodným reakcím trhů, které mohou mít negativní dopad na hospodaření fondu. Obhospodařovatel fondu průběžně monitoruje související rizika a možné dopady vzniklé situace.

Mezi rizika, která byla obhospodařovatelem fondu zvažena a řešena, patří zejména zvýšení cen komodit, růst inflace, kurzová rizika a negativní dopady vzniklé situace na finanční trhy, protistrany fondu a nemovitostních společností v majetku fondu (např. Sberbank CZ, a.s., nájemci apod.).

Obhospodařovatel fondu zvažil potencionální dopady války na Ukrajině na činnost fondu a dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka fondu k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 4. 2022

Podpis účetní jednotky:



INVESTIKA, investiční společnost, a.s.