POLOLETNÍ ZPRÁVA 2018

INVESTIKA

REALITNÍ FOND, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND

OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO 3

ZÁKLADNÍ ÚDAJE 4

VÝKONNOST FONDU A VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU (dále jen „PL") 5

PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ 6

NÁLEŽITOSTI POLOLETNÍ ZPRÁVY DLE UST. § 238 ODST. 1 A 2 ZÁKONA Č. 240/2013 SB., O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ 6

NÁLEŽITOSTI POLOLETNÍ ZPRÁVY DLE UST. § 42 PÍSM. B) VYHLÁŠKY Č. 244/2013 SB., O BLIŽŠÍ ÚPRAVĚ NĚKTERÝCH PRAVIDEL ZÁKONA O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH (ÚDAJE UVEDENÉ V PŘÍLOZE Č. 2 PÍSM. A) AŽ E), H), I), J), L) A M) VYHLÁŠKY) 29

ROZVAHA (BILANCE) 35

ÚVODNÍ SLOVO

Vážené dámy a pánové, vážení podílníci INVESTIKA realitního fondu, otevřeného podílového fondu,

dovolte mi, abych Vám předložil pololetní zprávu podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále také jako „fond") za první pololetí roku 2018.

Během prvních šesti měsíců roku 2018 se nám podařilo dokončit dvě nové akvizice v oblasti kancelářských a logistických nemovitostí.

První akvizicí byl nákup kancelářské budovy Business Center Bohemia a souvisejících pozemků, nejvýraznější kancelářské budovy v Plzni. Tato moderní nemovitost je dlouhodobě téměř 100% obsazena a nabízí přibližně 8.500 m^2 moderních kancelářských prostor v 16-ti efektivně řešených podlažích s dostatkem parkovacích míst a vynikající dopravní dostupností.

Druhou akvizicí bylo logistické portfolio tři nemovitostí v různých lokalitách s jediným generálním nájemcem C.S.CARGO a.s. s desetiletou nájemní smlouvou. Celková hrubá pronajímatelná plocha portfolia včetně administrativní části průmyslových areálů činí 22 644 m^2. Areály jsou situované v regionech se silným zázemím automobilového a stavebního průmyslu v lokalitách – Liberec, Jičín a Litomyšl.

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond vykazuje po dobu své existence stabilní výkonnost, která reflektuje množství likvidních prostředků, které má fond k dispozici. Nárůst hodnoty podílových listů za posledních 6 respektive 12 měsíců dosáhl 2,23 % resp. 4,78 %. Oblíbenost u českých investorů dokládá i nárůst obhospodařovaného kapitálu na více než 1,6 mld. Kč.

Dlouhodobým cílem našeho dalšího působení je naplnění očekávání investorů stran kvality i návratnosti investovaných prostředků. Velmi si vážíme Vaší důvěry a těšíme se na další společnou cestu světem investic.

V Praze dne 9.8.2018

.....

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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní informace o fondu ke dni 30.6.2018:

NÁZEV FONDU:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
ISIN:	CZ0008474830
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
ADMINISTRÁTOR FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
DEPOZITÁŘ:	Česká spořitelna, a.s.
AUDITOR:	TPA Audit s.r.o.
DATUM VZNIKU FONDU:	16. září 2015
FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ:	měsíčně
DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:	5 let
MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:	500,- Kč
ČÍSLO ÚČTU FONDU PRO INVESTORY:	500002432/0800 (pravidelné investice) 7998862/0800 (jednorázové investice)
VSTUPNÍ POPLATEK:	max. 5 % z investice
ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:	max. 2 % hodnoty aktiv p.a.

Vybrané klíčové ekonomické informace k 30.6.2018:

Klíčové ekonomické ukazatele za rozhodné období:	v Kč
AKTIVA CELKEM:	1 803 066 050,05 Kč
CELKOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ:	1 665 865 997 Kč
POČET VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	5
POČET NEMOVITOSTNÍCH KOMPLEXŮ VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍMI SPOLEČNOSTMI:	15
OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:	95%
ZMĚNY ZA DANÉ OBDOBÍ:	Akvizice BCB-development, a.s. (prostřednictvím RILONA Solution SE), akvizice Tyche Property s.r.o. (prostřednictvím INVESTIKA alfa, s.r.o.).
ZMĚNY V NEMOVITOSTNÍM PORTFOLIU:	Akvizice BCB-development, a.s. (prostřednictvím RILONA Solution SE), akvizice Tyche Property s.r.o. (prostřednictvím INVESTIKA alfa, s.r.o.).
NÁKUPY NEMOVITOSTÍ:	Akvizice BCB-development, a.s. (prostřednictvím RILONA Solution SE), akvizice Tyche Property s.r.o. (prostřednictvím INVESTIKA alfa, s.r.o.).
PRODEJE NEMOVITOSTÍ:	Žádné

VÝKONNOST FONDU OD 1.1.2018 DO 30.6.2018:	2,23%
FONDOVÝ KAPITÁL:	1 636 173 370,51 Kč
FONDOVÝ KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:	1,13 Kč
VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:	0*

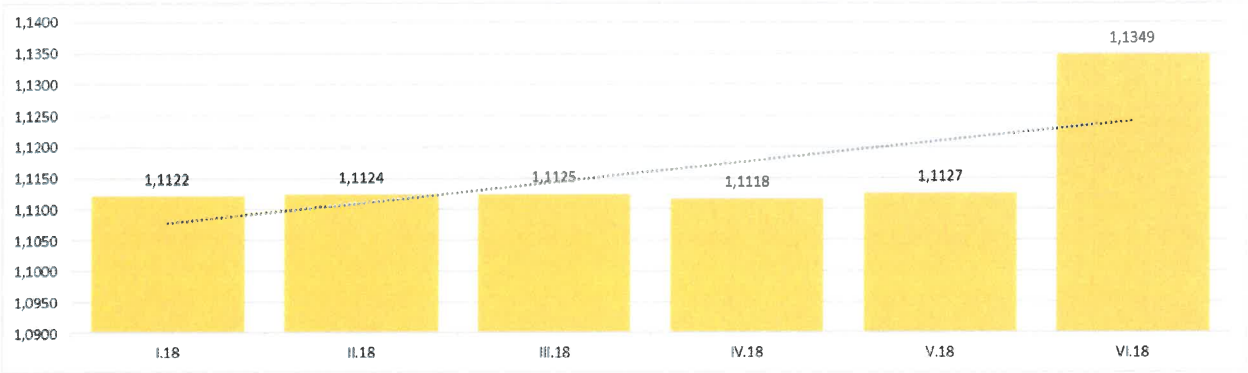
* Fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí, nýbrž je reinvestuje.

VÝKONNOST FONDU A VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU (dále jen „PL“)

VÝKONNOST FONDU K 30.6.2018

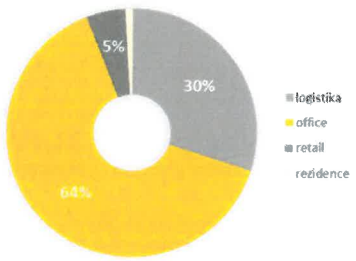
30.6.2018	Celková kumulativní výkonnost fondu	Průměrná měsíční výkonnost fondu
1M	2,08%	---
3M	2,01%	0,67%
6M	2,23%	0,37%
12M	4,78%	0,40%
za rok 2018	2,23%	0,37%
od vzniku fondu	13,49%	0,41%

VÝVOJ HODNOTY PL 1/2018-6/2018

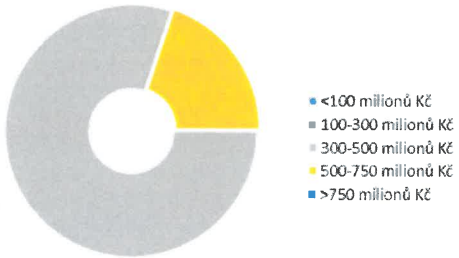


PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ

Složení portfolia nemovitostí dle charakteru využití plochy v %



Tržní hodnota nemovitostí v portfoliu fondu



Geografické rozložení nemovitostí v portfoliu fondu

NÁLEŽITOSTI POLOLETNÍ ZPRÁVY DLE UST. § 238 ODST. 1 A 2 ZÁKONA Č. 240/2013 SB., O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

1. Údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem, které jsou v oběhu ke konci rozhodného období

Počet vydaných podílových listů vydaných fondem k 30.6.2018: 1 441 630 796 kusů.

2. Údaje o fondovém kapitálu na jeden podílový list fondu ke konci rozhodného období

Hodnota podílového listu vydaného fondem k 30.6.2018: 1,1349 Kč.

3. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto fondu

V rozhodném období došlo k akvizici podílu na nemovitostní společnosti BCB-development, a.s. o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu nemovitostní společnosti ve výši 110 000 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu uvedené nemovitostní společnosti. Uvedený podíl byl nabyt prostřednictvím nabytí podílu o velikosti 100 % na nemovitostní společnosti RILONA Solution SE.

V rozhodném období dále došlo k akvizici podílu na nemovitostní společnosti Tyche Property s.r.o. o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu nemovitostní společnosti ve výši 200 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu uvedené nemovitostní společnosti. Uvedený podíl byl nabyt prostřednictvím nabytí podílu o velikosti 100 % na obchodní společnosti INVESTIKA alfa, s.r.o.

Skladba majetku je uvedena v rozvaze fondu a v dalších částech pololetní zprávy.

4. Další podstatné údaje poskytující věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za rozhodné období

Výše uvedené údaje poskytují věrný a poctivý obraz o situaci, činnosti a hospodaření fondu.

5. Údaje o každé nemovitosti v majetku fondu (členěno dle nemovitostních společností)

Všechny nemovitosti v portfoliu fondu jsou vlastněny formou 100% účasti na nemovitostních společnostech, které mají v majetku jednu, nebo více nemovitostí.

- **NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST PEKAŘSKÁ OFFICE, S.R.O.**

Dne 31.8.2016 nabyl fond nemovitostní společnost Pekařská Office, s.r.o. se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, Česká republika.

Seznam nemovitostí v majetku společnosti Pekařská Office, s.r.o.

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

Lokalita

Kancelářské budovy Pekařská Office Park (Pekařská 14 a Pekařská 16) se nachází ve vyhledávané městské části Praha 5 Jinonice, na rozhraní mezi Novými Butovicemi a Stodůlkami. Nedaleko je stanice metra B Nové Butovice (cca 10 min pěšky).

O budovách

Pekařská 628/14 a Pekařská 641/16 představují komplex dvou multifunkčních budov nabízejících především kancelářské prostory a v omezeném množství rovněž obchodní a skladové prostory umístěné v Praze 5 – Jinonice. V případě Pekařské 14 se jedná o budovu se 3 nadzemními a jedním podzemním podlažím o celkové pronajímatelné ploše 4.079m², jejíž výstavba byla dokončena v roce 1998. Budova Pekařská 16 byla dokončena v roce 1999 a obsahuje 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží o celkové pronajímatelné ploše 3.173m². Celkem komplex nabízí 7.252m² pronajímatelné plochy a 172 parkovacích míst.

Z výstupů technické prověrky (due dilligence), jež posuzovala celkový stav obou nemovitostí, vyplynulo, že budovy svým technickým stavem odpovídají svému stáří a nevykazují zásadní nedostatky. Za závažnější závadu v tomto kontextu je možné považovat nevyhovující stav střešních krytin. Z tohoto důvodu byl Fond ze strany prodávajícího kompenzován a v účetnictví společnosti Pekařská Office, s.r.o. byly v roce 2016 vytvořeny odpovídající rezervy. Dílčí technické závady jsou řešeny průběžně podle naléhavosti jejich odstranění a vše závažnější závady již byly odstraněny. Obě budovy jsou povoleny k užívání jako trvalé stavby.

Nájemci a nájemné

Dlouhodobými nájemci jsou stabilní společnosti mezinárodních značek jako adidas, NIVEA, Beiersdorf, DU PONT, aramark, Reebok, HiPP, BRIGGS&STRATTON a další. Vážený průměr doby trvání nájemních smluv přesahuje 4 roky. Obsazenost objektu je 95%.

Práva třetích osob ve vztahu k nemovitostem

U výše uvedených nemovitostí (pozemky a na nich stojící budovy), které jsou ve výlučném vlastnictví fondu, resp. nemovitostní společnosti, na níž má fond 100% podíl, jsou zřízeny následující práva třetích osob:

Zástavní právo:

- zástavní právo zřízené ve prospěch Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko, pro pohledávky do výše 8.500.000,- EUR s příslušenstvím dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 16. 12. 2014;

- zákaz zcizení a zatížení zřízený ve prospěch Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko, dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 16. 12. 2014.

Věcná břemena:

- věcná břemena pro stavbu, umístění, vedení a provoz technických zařízení a vodohospodářského díla (vodohospodářské dílo pouze u pozemku parc. 1342/17, v k.ú. Jinonice), a to pro PREdistribuce, a.s. (technické zařízení – kabelová přípojka a rozvodné zařízení) a Hlavní město Praha (vodohospodářské dílo).

U výše uvedených nemovitostí (pozemky), které jsou v podílovém spoluvlastnictví fondu, resp. nemovitostní společnosti, na níž má fond 100% podíl, jsou zřízeny následující práva třetích osob:

Zástavní právo:

- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení zřízené ve prospěch Oberbank AG (podrobnosti k nim vizte výše);

- zástavní práva (a případně i zákaz zcizení a zatížení) zřízená dalšími 2 spoluvlastníky ve prospěch Citibank Europe plc (spoluvlastník Eva Koukolová, pouze u nemovitostí v k.ú. Jinonice) a ve prospěch Sberbank CZ, a.s. (spoluvlastník Technopark One s.r.o.).

Věcná břemena:

- věcná břemena chůze a jízdy, stavby a provozu vodovodního řadu, právo vstupu na pozemky za účelem zřízení, užívání a údržby plynové přípojky, kanalizace, telefonní přípojky, veřejného osvětlení a inženýrských sítí.

Podrobné informace k výše uvedeným právům třetích osob ve vztahu k nemovitostem, které jsou ve výlučném vlastnictví či v podílovém spoluvlastnictví fondu, resp. nemovitostní společnosti, na níž má fond 100% podíl, lze nalézt v katastru nemovitostí, resp. ve výpisech z listů vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem.

Správa nemovitostí

- Správa nemovitostí je zajišťována společností Q Property s.r.o. se sídlem Praha - Nové Město, Karlovo náměstí 2097/10, PSČ 120 00, IČ: 05131260.

Technický stav nemovitostí

Při technickém auditu nebyly odhaleny žádné zásadní závady, které by bezprostředně ohrožovaly provoz budovy, zásadně snižovaly jejich standard a kvalitu nebo představovaly porušení podmínek uzavřených nájemních smluv. Technická prověrka před nákupem nemovitostí potvrdila, že technický stav budov je uspokojivý a odpovídá jejich stáří, způsobu užívání a budovy byly postaveny v souladu s českou legislativou a normami závaznými v době realizace. Obě budovy jsou povoleny k užívání jako trvalé stavby. Od nabytí jsou nemovitosti řádně spravovány a pravidelná údržba a technické zhodnocení budov probíhá v pravidelných intervalech a dle aktuálních potřeb budovy.

- **BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.**

V červenci 2017 nabyl fond nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. se sídlem Praha 5 - Smíchov, Švédská 635/8, Česká republika. Společnost vlastní **9 nemovitostí** nacházejících se v centrech regionálních měst napříč Českou republikou. Užitná plocha budov činí přes 9.400 m^2. Hlavním nájemcem portfolia je banka ČSOB.

Seznam nemovitostí v majetku společnosti Bohemia Real Estate, s.r.o.

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Benešov	529303 Benešov	2791	7	53	1/1
Benešov	529303 Benešov	2791	1041	54	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	492	1092/1	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/2	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/3	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/4	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/5	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/6	1/1
Liberec	563889 Liberec	11027	1351	446/2	1/1
Liberec	563889 Liberec	11027	Bez č.p	449/2	1/1
Moravská Třebová	578444 Moravská Třebová	2170	111	145/1	1/1
Sokolov	560286 Sokolov	3385	Bez č.p.	81/4	1/1
Sokolov	560286 Sokolov	3385	714	99	1/1
Boskovice	581372 Boskovice	4028	2012	56/2	1/1
Chrudim	571164 Chrudim	4254	313	967	1/1
Mladá Boleslav	535419 Mladá Boleslav	3625	113	296	1/1
Nymburk	537004 Nymburk	3323		33/1	1/1
Nymburk	537004 Nymburk	3323	15	33/2	1/1

O budovách

Benešov, Masarykovo náměstí 7 a 1041

Objekt byl postaven v 1. polovině 20. století, budova dále prošla stavebními úpravami v letech 1999 a 2006. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 616m^2, celková pronajímatelná plocha činí 1200 m^2. Z toho 52,21% tvoří kancelářské prostory, 16,76% obchodní prostory, 1,97% skladové prostory a ostatní prostory 29,07%. Budova je vybavena klimatizací. Neobsazenost prostor tvoří přibližně 51% plochy budovy, nicméně s novými nájemci je jednáno.

Boskovice, Kpt. Jaroše 2012

Budova byla postavena v 80. letech minulého století, v roce 1993 proběhla rekonstrukce. Další stavební úpravy byly v budově povoleny v letech 1998 a 2005, vodovodní přípojka byla vybudována v roce 2016. V roce 2017 proběhla výměna výkladců pro nájemce ČSOB. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 555m^2, celková pronajímatelná plocha činí 657 m^2. Z toho 22,16% tvoří kancelářské prostory, 44,64% obchodní prostory, 1,96% skladové prostory a ostatní prostory 31,25%. Budova je vybavena klimatizací a nákladním výtahem. Neobsazenost prostor tvoří 5% plochy budovy. V loňském roce došlo k rekonstrukci výkladců v prostorech pronajatých ČSOB.

Chrudim, Čáslavská 313

Budova byla postavena ve 20. letech minulého století, v roce 1991 došlo k celkové rekonstrukci a v roce 2017 byla provedena rekonstrukce fasády a oken. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 513m^2, celková pronajímatelná plocha činí 472 m^2. Z toho 10,32% tvoří kancelářské prostory, 27,03% obchodní prostory, 17,13% skladové prostory, ostatní prostory 30,73%, venkovní prostor 14,79%. Budova je vybavena klimatizací. Neobsazenost prostor tvoří 11 % plochy budovy.

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

Nemovitost byla postavena ve 30. letech minulého století. V roce 1996 prošla celkovou rekonstrukcí. Budova stojí na pozemku o velikosti 1175m^2, celková pronajímatelná plocha činí 1931 m^2. Z toho 41,29% tvoří kancelářské prostory, 2,81% obchodní prostory, ostatní prostory 11,24%, bytové prostory 44,66%. Budova je vybavena osobním výtahem, klimatizací a nájemcům je k dispozici 11 parkovacích stání. Neobsazenost prostor tvoří 14 % plochy budovy.

Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav

Budova v Mladé Boleslavi byla postavena v roce 1993, budova následně prošla stavebními úpravami v letech 1997, 2011 a 2014. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 452m^2, celková pronajímatelná plocha činí 1 161,23 m^2. Z toho 14,19% tvoří kancelářské prostory, 60,45 % obchodní prostory a ostatní prostory 25,36%. Budova je vybavena klimatizací, osobním a nákladním výtahem a jedním parkovacím místem. Neobsazenost prostor tvoří 1 % plochy budovy.

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

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

Frýdlantská 1351/15, Liberec

Administrativní budova v Liberci postavena v roce 1994 stojí na pozemku o velikosti 287 m^2, celková pronajímatelná plocha činí 1 472 m^2. Z toho 92,03% tvoří kancelářské prostory, sklady 0,32 % a ostatní prostory 7,66%. Budova je vybavena klimatizací, nákladním výtahem, dvěma osobními výtahy a jedním parkovacím stáním. Budova je plně obsazena.

náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk

Budova v Nymburce byla postavena v roce 1997. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 531 m^2, celková pronajímatelná plocha činí 835 m^2. Z toho 42,18% tvoří kancelářské prostory, 28,01% obchodní prostory, sklady 1,91% a ostatní prostory 27,90%. Budova je vybavena klimatizací. Neobsazenost prostor tvoří 3% plochy budovy.

5. května 714/1, Sokolov

Budova v Sokolově byla postavena ve 20. letech minulého století a v roce 1996 prošla celkovou rekonstrukcí. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 255 m^2, celková pronajímatelná plocha činí 820 m^2. Z toho 28,57% tvoří kancelářské prostory, 33,65% obchodní prostory, sklady 3,94%, ostatní prostory 26,45%, obytní prostory 7,40%. Budova je vybavena klimatizací a osobním výtahem.
Neobsazenost prostor tvoří 43% plochy budovy.

Způsob současného využití nemovitostí v portfoliu a stupeň obsazení

Užití	Podíl v %
Rezidence	11%
Kanceláře	38%
Obchodní plocha	22%
Ostatní (zejména společná plocha)	24%
Sklad	6%

Celková obsazenost nemovitostního portfolia se pohybuje na úrovni 87 %.

Technický stav nemovitostí

Z výstupů technické prověrky (due dilligence), jež posuzovala celkový stav nemovitostí, vyplynulo, že budovy svým technickým stavem odpovídají svému stáří a nevykazují zásadní nedostatky. Hlavní technické závady odpovídající stáří jednotlivých budov zahrnují: problémy s vlhkostí suterénních prostor, končící životnost některých technologií a opotřebení oken.

Nájemci a nájemné

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

Práva třetích osob ve vztahu k nemovitostem

U výše uvedených nemovitostí (pozemky a na nich stojící budovy), které jsou ve výlučném vlastnictví fondu, resp. nemovitostní společnosti, na níž má fond 100% podíl, jsou zřízeny následující práva třetích osob:

Zástavní právo

- Všechny nemovitosti uvedené výše jsou zatíženy zástavním právem (sp.zn. V-12216/2015-201) ve prospěch Komerční banky, a.s., IČO: 45317054, jakožto financující banky společnosti. Právní účinky uvedeného zatížení nastaly ke dni 11.12.2015. Zástavní právo je sjednáno k zajištění úhrady (i) dluhu A společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. - dle smlouvy o úvěru č. 99010654504 do výše 85.000.000,- Kč, spolu s budoucími dluhy do výše 85.000.000,- Kč do 30.4.2021 a budoucími dluhy do výše 4.600.000,- Kč do 5.5.2024, a (ii) dluhu B společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. – budoucí dluhy do výše 85.000.000,- Kč do 30.4.2021. Souvisejícími zápisy jsou (i) závazek společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a (ii) závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva.

Věcná břemena

Benešov

- Bez zřízení práv třetích osob.

Boskovice

- Společnost BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., jako vlastník pozemku parc.č. 56/2 k.ú. Boskovice (jehož součástí je budova č.p. 2012, umístěná na pozemku parc.č. 56/2 k.ú. Boskovice) je dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí oprávněna z práva odpovídajícího věcnému břemeni zřízení, vedení a provozování inženýrské sítě, a to přípojky vodovodu pro stavbu č.p. 2012, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem údržby, opravy a případného odstranění přípojky v rozsahu GP č. 4783-3288/2016, které zatěžuje vlastníka pozemku parc.č. 56/1 k.ú. Boskovice, s

právními účinky vkladu ode dne 30.8.2016. Detailní informace lze získat z výpisu z katastru nemovitostí – LV 4028, k.ú. Boskovice.

- Společnost BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., jako vlastník pozemku parc.č. 56/2 k.ú. Boskovice (jehož součástí je budova č.p. 2012, umístěná na pozemku parc.č. 56/2 k.ú. Boskovice) je dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí oprávněna z práva odpovídajícího věcnému břemeni strpět zřízení, provoz, opravy a odstranění vodovodní přípojky v rozsahu GP č. 4783-3288/2016, které zatěžuje vlastníka pozemku parc.č. 6882 k.ú. Boskovice, s právními účinky vkladu ode dne 21.9.2016. Detailní informace lze získat z výpisu z katastru nemovitostí – LV 4028, k.ú. Boskovice.

Frýdek – Místek

- Bez zřízení práv třetích osob.

Chrudim

- Bez zřízení práv třetích osob.

Liberec

- Pozemek parc.č. 446/2 (jehož součástí je budova č.p. 1351, umístěná na pozemku parc.č. 446/2) k.ú. Liberec je zatížen věcným břemenem v rozsahu vyznačeném GP č. 4866-2360/2013, ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s., IČO: 24729035, s právními účinky ode dne 14.12.2016. Detailní informace lze získat z výpisu z katastru nemovitostí – LV 11027, k.ú. Liberec.

Mladá Boleslav

- Bez zřízení práv třetích osob.

Moravská Třebová

- Bez zřízení práv třetích osob.

Nymburk

- Bez zřízení práv třetích osob.

Sokolov

- Společnost BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., jako vlastník pozemku parc.č. 99 k.ú. Sokolov (jehož součástí je budova č.p. 714, umístěná na pozemku parc.č. 99 k.ú. Sokolov) je dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí oprávněna z práva odpovídajícího věcnému břemeni chůze a jízdy v rozsahu GP č. 1104-1055/1995, které zatěžuje vlastníka pozemku parc.č. 81/2 k.ú.

Sokolov, s právními účinky vkladu ode dne 25.1.1996. Detailní informace lze získat z výpisu z katastru nemovitostí – LV 3385, k.ú. Sokolov.

Podrobné informace k výše uvedeným právům třetích osob ve vztahu k nemovitostem, které jsou ve výlučném vlastnictví či v podílovém spoluvlastnictví fondu, resp. nemovitostní společnosti, na níž má fond 100% podíl, lze nalézt v katastru nemovitostí, resp. ve výpisech z listů vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem.

Technické parametry

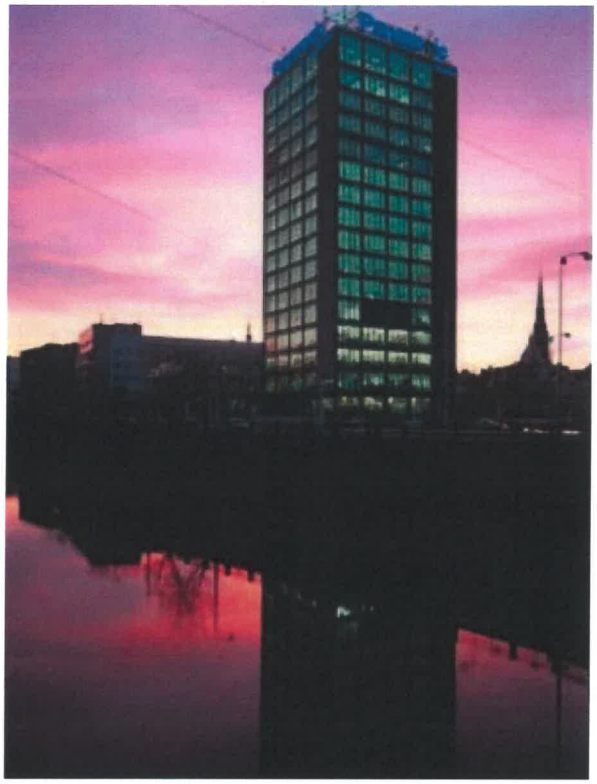
Typově se jedná o lokální bankovní domy, kde pobočky banky fungují již řadu let. Nemovitosti poskytují smíšené využití - obchodní plocha je umístěna na přízemí a kancelářské či bytové plochy jsou ve vyšších patrech. Kancelářské prostory a prostory bankovních poboček jsou klimatizované.

Správa nemovitostí

Správa nemovitostí je zajišťována společností Q Property s.r.o. se sídlem Praha - Nové Město, Karlovo náměstí 2097/10, PSČ 120 00, IČ: 05131260.

- **NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST BCB-development, a.s.**

Dne 4.5.2018 nabyl fond nemovitostní společnost BCB-development, a.s. se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, Česká republika, prostřednictvím mateřské nemovitostní společnosti RILONA Solution SE. Tyto společnosti budou v souladu se statutem fondu sfúzovány. Proces fúze byl již zahájen a měl by být dokončen do konce roku 2018.



Seznam nemovitostí v majetku společnosti BCB-development, a.s.

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

Seznam nemovitostí v majetku společnosti RILONA Solution SE

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

Plzeň	721981 Plzeň	43071	414/12	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071	418/2	1/1
Plzeň	721981 Plzeň	43071	421/2	1/1

Lokalita

Makro Lokalita

Plzeň je čtvrté největší město v České republice s téměř 170.000 obyvateli. Město leží na strategicky důležitém místě u hlavního evropského silničního tahu Praha – Regensburg - Mnichov. Plzeň se stala atraktivní destinací pro přímé zahraniční investice, a to díky blízkosti hranic s Německem a kvalifikované, přesto cenově dostupné pracovní síle. Na tvorbě hrubého národního produktu se Plzeňský kraj podílí z 5,5 % a v tvorbě HDP na obyvatele je kraj pátý v pořadí. Podíl nezaměstnaných v České republice tvoří 3,8 %, v Plzeňském kraji se hodnota pohybuje na úrovni 2,46 %, což je nejnižší hodnota ze všech krajů včetně Prahy (údaje ČSÚ k 30.9.2017). Ekonomické aktivitě dominují společnosti z oblasti výroby strojů a dopravních zařízení (TS Plzeň, Škoda Transportation), výroby elektroniky (Panasonic), IT (Kerio technologies, ZF Engineering, Openmatics, Stormware) a potravinářství (Bohemia Sekt, Stock Plzeň, Prazdroj). Společnosti mimo jiné těží z vysoce kvalifikované pracovní síly pocházející z místní Západočeské univerzity, na které se vzdělává téměř 15.000 studentů.

Mikro Lokalita

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

O budově

Výšková budova BCB Plzeň je umístěna na nábřeží řeky Radbuzy v centru Plzně. Je považována za jednu z dominant města pro svoji výšku 55 m. Budova byla postavena v letech 1967-70 technologií na tehdejší dobu ojedinělou jako výškový ocelový skelet na základě projektu a architektonického návrhu Ing. arch. Belšána a Ing. Kozáka. Budova prošla kompletní rekonstrukcí v roce 2004.

Budova obsahuje 1 podzemní a 16 nadzemních podlaží. V přízemí budovy se kromě hlavního vstupního lobby nachází bankovní hala se zázemím a restaurace. Restaurace je přístupná z hlavní vstupní haly výškové budovy (č.p. 2434), ale je umístěna v objektu vedeném pod samostatným č.p. 2762, který původně sloužil jako propojovací krček výškové budovy s vedlejší budovou. Ostatní nadzemní podlaží jsou využívány jako kancelářské plochy. V posledním nadzemním podlaží 16.NP se nachází kavárna s vyhlídkovou terasou na střeše budovy (17.NP). V suterénu budovy je umístěno zázemí kavárny, sklady, technické místnosti a prostor relaxačního centra (wellness a fitness) umístěného v prostoru bývalého krytu CO. Relaxační centrum není v současnosti funkční.

Šestnáctipodlažní objekt je tvořen čtvercovým půdorysem o straně 25 m. Třicet let stará výšková budova, která byla zkolaudována v r. 1970 a sloužila po celá léta jako společné sídlo energetiků, plynařů, společnosti Armabeton a HP Plzeň, a.s., má k dispozici zhruba sedm tisíc čtverečních metrů nadstandardních velkometrážních kancelářských ploch.

Dispozičně byla všechna patra pro pronájem kanceláří v roce 2004 nově upravena. Budova byla rovněž vybavena novými výtahy, došlo k rekonstrukci sociálních zařízení a novému řešení požární ochrany. K rekonstrukci patří též nový způsob vytápění, větrání a chlazení jednotlivých prostor objektu od suterénu a spojovacího krčku až po 16-té nadzemní podlaží včetně opravy venkovního obvodového pláště. Novým způsobem byl vyřešen vstup přes schodiště z Anglického nábřeží i z ulice M. Škardové do budovy, přístup pro tělesně postižené i celkové sjednocení prosklených ploch prostoru 1.NP hlavní budovy a spojovací jednopodlažní části haly.

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

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

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

Flexibilita a možnosti dělení nájemních prostor

Kancelářská patra v budově BCB poskytují cca. 511 m^2 čisté pronajímatelné plochy. Každé patro může být využito pro jednoho nebo vice nájemců. Nosná konstrukce budovy (sloupy) je v příčném i podélném směru řešena v modulu 4,8 m. V současnosti jsou nadzemní podlaží užívána maximálně dvěma nájemci, naopak jednotliví nájemci mají pronajato i několik pater.

Techničtí poradci konstatovali, že dispozice budovy umožnuje jednoduché dělení či slučování nájemních jednotek a pronájem prostor pro jednoho i několik nájemců na každém patře. Každá nájemní jednotka může být dále dělena na soukromé kanceláře dle modulu fasády. Rozšiřování či snižování rozsahu nájemních jednotek nevyžaduje žádné zvláštní zásahy do fasády objektu či nosných konstrukcí.

Práva třetích osob ve vztahu k nemovitostem

Zástavní právo

V rámci transakce bylo vyplaceno stávající financování a zástavní práva byla vymazána. V současné době je jednáno o novém financování nemovitosti, proto se dá předpokládat, že zástavní právo pro financující instituci bude opět v budoucnu zapsáno.

Věcná břemena

Povinný	Oprávněný	Rozsah	Dotčené pozemky dle LV	Datum podpisu	Popis práv	Doba trvání VB	Vklad práva č.j.	Právní účinky vkladu od
Anglické nábřeží a.s.	BC-development a.s.(jako vlastník budovy č.p. 2434)	**Přístup a užívání parkovacích míst**	415/1, 415/2	18.8.2008	Vstupovat a vjíždět na Pozemky za účelem parkování 85 motorových vozidel. Oprávněný je oprávněn pronajmout kterékoliv toto parkovací stání za úplatu třetím osobám.	na dobu neurčitou / in rem	V-9015/2008-405	18.8.2008
Anglické nábřeží a.s.	BC-development a.s.(jako vlastník budovy č.p. 2434)	**Přístup a užívání parkovacích míst**	411/2	8.6.2010	Vstupovat a vjíždět na Pozemek za účelem parkování vozidel, parkování na Pozemku	na dobu neurčitou / in rem	V-5551/2010-405	1.7.2010
Business center Bohemia a.s. (dnes Anglické nábřeží a.s.)	BC-development a.s.(jako vlastník budovy č.p. 2434)	**VB chůze a jízdy**	421/2, 418/2	24.4.2006	Právo chůze a jízdy k tíži pozemků povinného ve prospěch každého vlastníka budovy oprávněného	na dobu neurčitou / in rem	V-4403/2006-405	10.5.2006
Anglické nábřeží a.s.	BC-development a.s.(jako vlastník budovy č.p. 2434)	**Přístup a užívání parkovacích míst**	414/5	1.8.2016	Právo vstupovat a vjíždět na Pozemek za účelem parkování 18 vozidel; právo parkovat na Pozemku	na dobu neurčitou /in rem	V-9718/2016-405	14.9.2016

Podrobné informace k výše uvedeným právům třetích osob ve vztahu k nemovitostem, které jsou ve výlučném vlastnictví či v podílovém spoluvlastnictví fondu, resp. nemovitostní společnosti, na níž má fond 100% podíl, lze nalézt v katastru nemovitostí, resp. ve výpisech z listů vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem.

Správa nemovitostí

Správa nemovitostí je zajišťována společností Q Property s.r.o. se sídlem Praha - Nové Město, Karlovo náměstí 2097/10, PSČ 120 00, IČ: 05131260.

- **NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST Tyche Property, s.r.o.**

Dne 25.5.2018 nabyl fond nemovitostní společnost Tyche Property, s.r.o. se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, Česká republika nákupem do fondem vlastněné společnosti INVESTIKA alfa, s.r.o. se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, Česká republika. Tyto společnosti budou v souladu se statutem fondu sfúzovány. Proces fúze byl již zahájen a měl by být dokončen do konce roku 2018. Generálním nájemcem všech třech logistických areálů je společnost C.S.CARGO a.s.

CSCARGO
divize Truck Point

Seznam nemovitostí v majetku společnosti Tyche Property, s.r.o.

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Jičín	740217 Moravčice	28	1116	67	1/1
Jičín	740217 Moravčice	28	Bez č.p.	68	1/1
Jičín	740217 Moravčice	28		41/31	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087	1116	3800	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087	Bez č.p.	3804	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087		985/22	1/1
Jičín	659541 Jičín	3087		985/25	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137	54	91	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137	Bez č.p.	101/1	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137	Bez č.p.	101/2	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/3	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/4	1/1

Litomyšl	669521 Kornice	137		155/5	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		155/6	1/1
Litomyšl	669521 Kornice	137		412/44	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		782/81	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925	Bez č.p.	782/102	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		782/109	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		782/110	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925	500	782/111	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925	Bez č.p.	782/112	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		1048/33	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		1062	1/1
Liberec	631086 Doubí u Liberce	925		1063/1	1/1

Lokalita

Areály jsou situované v regionech se silným zázemím automobilového a stavebního průmyslu:

- Logistický areál C.S.CARGO – Liberec
- Logistický areál C.S.CARGO - Jičín
- Logistický areál C.S.CARGO - Kornice (Litomyšl)

Logistický areál C.S.CARGO – Liberec

Popis areálu

Logistický skladový areál s jedním hlavním monoblokem, který tvoří administrativní budova a skladová hala. K areálu náleží rozsáhlé zpevněné plochy, vlastní trafostanice a přečerpávací stanice kanalizace. Areál je plně napojen na inženýrské sítě. Celková plocha pozemků činí 31 387 m^2. Zpevněné asfaltové plochy zaujímají zhruba 8 418 m^2 a zároveň slouží jako parkoviště.

Nemovitost byla postavena v roce 2004. Celková hrubá pronajímatelná plocha činí 6 116 m^2, z toho 5 627 m^2 je skladovací prostor a 489 m^2 administrativní část. Čistá výška je 11,2 metru. Areál má k dispozici 49 parkovacích míst. Nemovitosti je ze 100 % obsazena spol. C.S.CARGO a.s.

Popis mikrolokality

Areál je situovaný v průmyslové zóně jižně od Liberce s velmi dobrým napojením na silnici E442, 50 km (35 minut jízdy autem) od automobilky Škoda Auto v Mladé Boleslavi. Areál se nachází v průmyslové zóně města. V okolí areálu je umístěné větší množství logistických a výrobních zánovních areálů. Z pohledu logistiky a dopravní dostupnosti areálu je areál strategicky umístěný v blízkosti hraničních přechodů do Polska a Německa. Hlavní město Praha je vzdálené asi 1 hodinu jízdy autem po dálniční komunikaci R10.

Tabulka ploch

Hrubá pronajímatelná plocha (celkem)	6 116 m^2
Skladovací plocha (92 % GLA)	5 627 m^2
Administrativní část (8% GLA)	489 m^2
Zpevněné asfaltové plochy	8 418 m^2
Celková plocha pozemků	31 387 m^2

Logistický areál C.S.CARGO - Jičín

Popis areálu

Skladový a logistický areál je tvořený jedním monoblokem objektů, který tvoří administrativní budovy a zadní skladové haly s přístavkem. K areálu náleží zpevněné odstavné a skladové plochy, vlastní parking a retenční nádrž. Areál je plně napojen na inženýrské sítě. Celková plocha pozemků činí 14 543 m^2.

Nemovitost byla postavena v roce 2001. Celková hrubá pronajímatelná plocha činí 4 835 m^2, z toho 4 047 m^2 je skladovací prostor a 788 m^2 administrativní část. Čistá výška je 11,8 m. Areál má k dispozici 89 parkovacích míst. Nemovitosti je ze 100 % obsazena spol. C.S. Cargo a.s.

Popis mikrolokality

Nemovitost se nachází na předměstí, 800 m od exitu E442, 40 km (30 minut jízdy autem) od automobilky Škoda Auto v Mladé Boleslavi. Areál se nachází v průmyslové zóně na kraji města. V okolí areálu se nachází větší množství komerčních nemovitostí, nicméně předmětná hala rozlohou patří k největším v regionu. Areál se nachází v dojezdové vzdálenosti 3-5 minut jízdy autem od centra Jičína.

Tabulka ploch

Hrubá pronajímatelná plocha (celkem)	4 835 m^2
Skladovací plocha (84 % GLA)	4 047 m^2
Administrativní část (16 % GLA)	788 m^2
Celková plocha pozemků	14 543 m^2

Logistický areál C.S.CARGO - Kornice (Litomyšl)

Popis areálu

Skladový a logistický areál se skládá ze dvou velkokapacitních skladových hal. K areálu náleží zpevněné plochy a retenční nádrž. Jedna z parcel náležících k areálu slouží jako územní rezerva pro další development a v současné chvíli je využívaná k zemědělské činnosti. Je zde zaveden plyn. Celková plocha areálu činí 35 220 m^2, z toho je 12 100 m^2 územní rezerva.

Nemovitost byla postavena v letech 2002 a 2009. Celková hrubá pronajímatelná plocha činí 11 693 m^2, z toho 11 532 m^2 je skladovací prostor a 161 m^2 administrativní část. Čistá výška je 5,9 – 7,9 m. Areál má k dispozici 9 parkovacích míst. Nemovitosti je ze 100 % obsazena spol. C.S. Cargo, a.s.

Popis mikrolokality

Areál se nachází v Kornici, 1,2 km od exitu E442 v blízkosti připravovaného exitu R35, 15 minut od výrobního areálu firmy Karosa/Iveco ve Vysokém Mýtě. Kornice je přidružená obec města Litomyšl. Dojezdová vzdálenost do centra Litomyšle je asi 5 minut jízdy autem. V okolí areálu se nacházejí obdobné halové objekty a zemědělské pozemky. Za areálem je ve vzdálenosti zhruba 800 m plánovaná výstavba dálnice D35, což areál zhodnocuje z pohledu budoucí logistiky.

Tabulka ploch

Hrubá pronajímatelná plocha (celkem)	11 693 m^2
Skladovací plocha (99 % GLA)	11 532 m^2
Administrativní část (1 % GLA)	161 m^2
Celková plocha pozemků	35 220 m^2
Územní rezerva pro další development	12 100 m^2

Technický stav nemovitostí

Z výstupů technické prověrky (due diligence), jež posuzovala celkový stav nemovitostí, vyplynulo, že budovy svým technickým stavem odpovídají svému stáří a nevykazují zásadní nedostatky. Hlavní technické závady byly vyřešeny ještě v průběhu uzavírání transakce – jednalo se zejména o poškození nemovitostí vyplývající z charakteru provozu - vady způsobeny nájemcem a další technické závady, které byly způsobeny zanedbanou pravidelnou údržbou. Tyto vady byly nebo budou řešeny nájemcem nebo byla poskytnutá sleva ze strany prodávajícího v hodnotě oprav, které budou následně provedeny.

Nájemci a nájemné

Areály jsou 100% pronajaty společnosti C.S.CARGO a.s., která poskytuje logistické a dopravní služby s využitím vlastního IT systému. Společnost působí ve třech evropských zemích a v roce 2016 C.S. CARGO a.s. dosáhla tržeb ve výši 2 857 mil. Kč, zaměstnává více než 1500 pracovníků a denně provozuje přes 2 000 vozidel. Celkový hrubý roční příjem z portfolia je 32 308 469 Kč.

Zástavní právo smluvní na celé portfolio

U výše uvedených nemovitostí (pozemky a na nich stojící budovy), které jsou ve výlučném vlastnictví fondu, resp. nemovitostní společnosti, na níž má fond 100% podíl, jsou zřízeny následující práva třetích osob:

Zástavní právo

- zástavní právo zřízené ve prospěch Sberbank CZ, U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800, Praha 5, pro pohledávky do výše 90,000.000,- Kč s příslušenstvím dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 30. 1. 2014;

- zástavní právo zřízené ve prospěch Sberbank CZ, U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800, Praha 5, pro pohledávky do výše 79,352.688,- Kč s příslušenstvím dle smlouvy o zřízení věcného předkupního práva o zřízení zástavního podle práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení reg. č. KA1612692/2, práva ze dne 10. 2. 2017;

- zástavní právo zřízené ve prospěch Sberbank CZ, U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800, Praha 5, pro pohledávky do výše 22,800.000,- Kč s příslušenstvím dle smlouvy o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního podle práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení reg. č. KA1612692/6, práva ze dne 15. 6. 2017;

- zákaz zcizení a zatížení zřízený ve prospěch Sberbank CZ, U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800, Praha 5, dle smlouvy uvedené výše a další související zápisy.

Věcná břemena

Kornice (Litomyšl)

Povinný	Oprávněný	Rozsah	Dotčené pozemky dle LV	Datum podpisu	Popis práv	Doba trvání VB	Vklad práva č.j.	Právní účinky vkladu od
Tyche Property s.r.o.	GasNet, s.r.o.	**přístup, zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení**	155/3, 155/5	29. 9. 2006	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.	na dobu neurčitou / in rem	V-5411/2006-609	14. 12. 2006
Tyche Property s.r.o.	Česká telekomunikační infrastruktura a.s.	**užívání**	155/2	2. 6. 2015	Věcné břemeno užívání v rozsahu dle GP č. 137-52/2002 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikace sítě.	na dobu neurčitou / in rem	V-6020/2015-609	17. 6. 2015
Tyche Property s.r.o.	Česká telekomunikační infrastruktura a.s.	**umístění, provozu a údržby**	St. 91	2. 6. 2015	Věcné břemeno (podle listiny) umístění, provozu, údržby a oprav koncového bodu veřejné telekomunikační sítě dle článku III. smlouvy.	na dobu neurčitou / in rem	V-6020/2015-609	17. 6. 2015
Tyche Property s.r.o.	Česká telekomunikační infrastruktura a.s	**zřízení, provozu, údržby a oprav**	155/2	2. 6. 2015	Věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu geometrického plánu č. 141-55/2002 dle článku III. smlouvy	na dobu neurčitou /in rem	V-6020/2015-609	17. 6. 2015

Liberec

Povinný	Oprávněný	Rozsah	Dotčené pozemky dle LV	Datum podpisu	Popis práv	Doba trvání VB	Vklad práva č.j.	Právní účinky vkladu od
Tyche Property s.r.o.	ČEZ Distribuce, a. s.	VB dle rozsahu GP	1063/1	23. 5. 2016	Věcné břemeno (podle listiny) v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 1388-3346/2016	na dobu neurčito u / in rem	V-5350/2016-505	25. 6. 2016

Podrobné informace k výše uvedeným právům třetích osob ve vztahu k nemovitostem, které jsou ve výlučném vlastnictví či v podílovém spoluvlastnictví fondu, resp. nemovitostní společnosti, na níž má fond 100% podíl, lze nalézt v katastru nemovitostí, resp. ve výpisech z listů vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem.

Správa nemovitostí

Správa nemovitostí je zajišťována společností Q Property s.r.o. se sídlem Praha - Nové Město, Karlovo náměstí 2097/10, PSČ 120 00, IČ: 05131260.

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

Všechny výše uvedené nemovitosti byly nabyty za účelem dlouhodobé držby a inkasování příjmu z uzavřených dlouhodobých nájemních vztahů.

7. Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správa nemovitostí je zajišťována společností Q Property s.r.o. se sídlem Praha - Nové Město, Karlovo náměstí 2097/10, PSČ 120 00, IČ: 05131260.

8. Způsob ocenění nemovitostí

Nemovitosti nebo nemovitostní společnosti, které jsou v majetku fondu jsou oceňovány dvakrát ročně dle článku IX. statutu fondu.

Za účelem stanovení hodnoty nemovitostí v majetku fondu byl zvolen orgán výbor odborníků. Poslední rozhodnutí výboru odborníků v rozhodném období proběhlo dne 30.6.2018, kdy byla stanovena hodnota nemovitostí v majetku nemovitostních společností, na kterých má fond přímou i nepřímou účast.

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

Fond má účast v následujících nemovitostních společnostech:

Pekařská Office, s.r.o., IČO: 27387852, se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 115706, podíl: 100 % (přímý).

BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., IČO: 27413560, se sídlem Praha 5 - Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 15000, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 111835, podíl: 100 % (přímý).

RILONA Solution SE, IČO: 05557003, se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl H, vložka 1820, podíl: 100 % (přímý).

BCB-development, a.s., IČO: 28509641, se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14945, podíl: 100 % (nepřímý; prostřednictvím RILONA Solution SE).

Tyche Property s.r.o., IČO: 24141348, se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 182415, podíl: 100 % (nepřímý; prostřednictvím INVESTIKA alfa, s.r.o.).

10. další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti poskytující věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za rozhodné období

Informace uvedené v předchozích bodech poskytují věrný a poctivý obraz o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku v rozhodném období fondu.

INVESTIKA

NÁLEŽITOSTI POLOLETNÍ ZPRÁVY DLE UST. § 42 PÍSM. B) VYHLÁŠKY Č. 244/2013 SB., O BLIŽŠÍ ÚPRAVĚ NĚKTERÝCH PRAVIDEL ZÁKONA O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH (ÚDAJE UVEDENÉ V PŘÍLOZE Č. 2 PÍSM. A) AŽ E), H), I), J), L) A M) VYHLÁŠKY)

1. Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce fondu kolektivního investování v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí

Po celou dobu existence je fond obhospodařován pouze obchodní společností INVESTIKA, investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 5, Švédská 635/8, PSČ 150 00, IČO: 041 58 911, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20668 (dále také jako „**společnost**"), která zároveň po celou dobu existence fondu provádí jeho administraci.

Společnost je investiční společností dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**ZISIF**"), která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a která je oprávněna obhospodařovat a provádět administraci speciálních fondů a fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Portfolio manažery společnosti ve vztahu k fondu jsou Petr Čížek a Václav Kovář.

Petr Čížek,
předseda představenstva společnosti
doba výkonu funkce: od vzniku fondu

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 s.r.o., 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 Czech republic, a.s. Od téhož roku se Petr plně věnoval rozvoji společnosti IMMOTEL a.s., která vlastní a aktivně obhospodařuje portfolio regionálních nemovitostí v celé České republice.

Tomáš Trčka,
člen představenstva společnosti
doba výkonu funkce: od vzniku fondu do 31. ledna 2018

Po studiu informatiky a statistiky na Vysoké škole ekonomické v Praze a složení makléřské zkoušky u České národní banky, začal Tomáš působit v holandské finanční skupině ABN AMRO Asset Management, kde zastával pozici ředitele prodeje fondů. Kromě prodeje fondů se spolupodílel na akvizici tří penzijních fondů a jejich začlenění do skupiny ABN AMRO. Obchod řídil i v životní větvi americké pojišťovny AIG. Napřímo v té době řídil prodejní síť čítající více než 800 prodejců. V roce 2006 se stal předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti REICO, investiční společnost České spořitelny, a.s., která pod jeho vedením založila vůbec první nemovitostní fond v České republice určený široké veřejnosti. Ve své funkci člena představenstva společnosti má Tomáš na starosti strategické plánování, obhospodařování majetku a řízení akviziční činnosti fondu.

Václav Kovář,
člen představenstva společnosti
doba výkonu funkce portfolio manažera: od listopadu 2017
člen představenstva společnosti: od 15. dubna 2018

Václav Kovář začal v roce 2007 pracovat v obchodní společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r.o., a to v oddělení prodejů 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 realizace 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.

2. Identifikační údaje každého depozitáře fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Po celou dobu existence fondu je jeho depozitářem Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45 24 47 82, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1171.

Depozitář zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu. Depozitář je oprávněn delegovat úschovu nebo opatrování majetku fondu pouze za splnění podmínek podle § 77 a 78 ZISIF, existují-li pro to objektivní důvody, přičemž je povinen upřednostňovat, aby byla pověřena pouze banka nebo obchodník s cennými papíry, který dodržuje pravidla obezřetnosti, včetně minimálních kapitálových požadavků, a podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá pravidelnému externímu auditu, který ověřuje, že jsou příslušné investiční nástroje v jeho moci.

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

Osobou zajišťující úschovu nebo opatrování majetku fondu je depozitář uvedený v bodu 2. výše. Depozitář nepověřil v rozhodném období úschovou nebo opatrováním majetku fondu jinou osobu.

4. Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu, v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala

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

5. Identifikaci majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité 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:	128 123 709,47 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	286.581.480,16 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	370 274 006 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	251 248 428,20 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	91.873.665,15 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	317 977 356 Kč

V majetku fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti RILONA Solution SE (podíl je vlastněný prostřednictvím .

Ocenění majetkové účasti:	188 254 556,96 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	374.208.968,98 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	516 065 073 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	131 669 395,99 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	133.436.312,14 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	461 549 562 Kč

V majetku Fondu je dále pohledávka ze smlouvy o úvěru uzavřené dne 31.8.2016 mezi Fondem a obchodní společností Pekařská Office, s.r.o.

Jistina:	56.561.683,37 Kč
Úroky ke dni 30.6.2018:	8 091 076,31 Kč
Celková výše pohledávky:	64.652.759,68 Kč Kč

V majetku Fondu je dále pohledávka ze smlouvy o úvěru uzavřené dne 2.5.2018 mezi Fondem a obchodní společností Rilona Solution SE

Jistina:	66 757 600 Kč
Úroky ke dni 30.6.2018:	417 006,38 Kč
Celková výše pohledávky:	67 174 606,38 Kč

V majetku Fondu je dále pohledávka ze smlouvy o úvěru uzavřené dne 2.5.2018 mezi Fondem a obchodní společností BCB development, a.s.

Jistina:	238 029 035,30 Kč
Úroky ke dni 30.6.2018:	1 486 866,30 Kč
Celková výše pohledávky:	239 515 901,60 Kč

V majetku Fondu je dále pohledávka ze smlouvy o úvěru uzavřené dne 23.5.2018 mezi Fondem a obchodní společností INVESTIKA alfa, s.r.o.

Jistina:	249 549 187,30 Kč
Úroky ke dni 30.6.2018:	1 036 379,14 Kč
Celková výše pohledávky:	250 585 566,44 Kč

6. Hodnotu všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list

V rozhodném období nebyly vyplaceny žádné podíly na zisku.

7. Údaje 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

V rozhodném období byla společnosti, jako obhospodařovateli fondu, zaplacena úplata za obhospodařování fondu ve výši 10.324.531,19 Kč (součástí této úplaty je i úplata, kterou společnost následně uhradila investičním zprostředkovatelům, jako subjektům zajišťujícím distribuci podílových listů fondu, za jejich činnost).

V rozhodném období byla společnosti, jako administrátorovi fondu, zaplacena úplata za administraci fondu ve výši 303.662,66 Kč.

V rozhodném období byla depozitáři fondu zaplacena úplata za výkon činnosti depozitáře fondu ve výši 314.600,00 Kč.

V rozhodném období nebyla zaplacena žádná úplata za výkon činnosti hlavního podpůrce fondu, když tato činnost nebyla pro fond vykonávána.

V rozhodném období byla auditorovi fondu zaplacena za vnitřní audit fondu ve výši 193.600,00 Kč.

V rozhodném období byla účetním poradcům zaplacena úplata za jejich činnost ve výši 61.710,00 Kč.

V rozhodném období byla právním poradcům zaplacena úplata za jejich činnost ve výši 211.750,00 Kč.

V rozhodném období byly zaplaceny bankovní poplatky ve výši 155.637,02 Kč.

V rozhodném období nebyly z majetku fondu zaplaceny žádné daně.

V rozhodném období byly zaplaceny odměny výboru odborníků 100.000,00 Kč

8. 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

Na účet fondu nebyly v rozhodném období sjednané žádné deriváty.

9. V případě, že fond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), roční odchylku sledování mezi výkonností fondu a výkonností sledovaného indexu včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

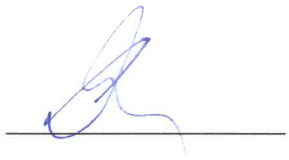
Fond v rozhodném období nesledoval žádný index či benchmark.

10. 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

Fond v rozhodném období nenabyl do jmění fondu nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků.

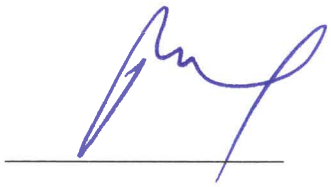
Fond v rozhodném období neprodal nemovitost z majetku fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění.

V Praze dne 9.8.2018



Petr Čížek

Předseda představenstva



Milan Růžička

Místopředseda představenstva

ROZVAHA (BILANCE)

Firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
IČO:	
Sídlo:	Švédská 635/8, Praha 5
Okamžik sestavení	13.7.2018
Běžné účetní období	30.6.2018
Předcházející účetní období	31.12.2017

iNVESTiKA

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
	Sídlo:	Švédská 635/8, Praha 5
	identikační číslo:	0
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	13.7.2018

ROZVAHA

0

Č.	AKTIVA tis. Kč	Číslo řádku	30.6.2018			31.12.2017
			Hrubá částka	Opravné položky	Čistá částka	Čistá částka
a	b	c	1	2	3	4
1	**Pokladní hotovost a vklady u centrálnách bank**	1	**0**	**0**	**0**	**0**
2	**Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování**	2	**0**	**0**	**0**	**0**
	v tom: a) vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
	b) ostatní	4	0	0	0	0
3	**Pohledávky za bankami a družstevními záložnami**	5	**481 841**		**481 841**	**655 647**
	v tom : a) splatné na požádání	6	481 841		481 841	655 647
	b) ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4	**Pohledávky za nebankovními subjekty**	8	**621 929**	**0**	**621 929**	**61 258**
	v tom: a) splatné na požádání	9	621 929	0	621 929	61 258
	b) ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5	**Dluhové cenné papíry**	11	**0**	**0**	**0**	**0**
	v tom: a) vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	13	0	0	0	0
6	**Akcie, podílové listy a ostatní podíly**	14	**0**	**0**	**0**	**0**
7	**Účasti s podstatým vlivem**	15	**0**	**0**	**0**	**0**
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
8	**Účasti s rozhodujícím vlivem**	18	**699 296**	**0**	**699 296**	**375 504**
	z toho: v bankách	19	0	0	0	0
9	**Dlouhodobý nehmotný majetek**	21	**0**	**0**	**0**	**0**
	z toho: a) zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
	b) goodwill	23	0	0	0	0
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0
10	**Dlouhodobý hmotný majetek**	25	**0**	**0**	**0**	**0**
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
	ostatní dlouhodobý hmotný majetek		0	0	0	0
11	**Ostatní aktiva**	28	**29**	**0**	**29**	**15**
12	**Pohledávky z upsaného základního kapitálu**	29	**0**	**0**	**0**	**0**
13	**Náklady a příjmy příštích období**	30	**0**	**0**	**0**	**0**
	Aktiva celkem	31	**1 803 095**	**0**	**1 803 095**	**1 092 424**

Č.	PASIVA tis. Kč	Číslo řádku	30.6.2018	31.12.2017
a	b	c	6	7
1	**Závazky vůči bankám a družstevním záložnám**	31	**0**	**0**
	v tom: a) splatné na požádání	32	0	0
	b) ostatní závazky	33	0	0
2	**Závazky vůči nebankovním subjektům**	34	**0**	**0**
	v tom: a) splatné na požádání	35	0	0
	b) ostatní závazky	37	0	0
3	**Závazky z dluhových cenných papírů**	42	**0**	**0**
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	43	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	0	0
4	**Ostatní pasiva**	45	**166 892**	**114 774**
5	**Výnosy a výdaje příštích období**	46	**29**	**158**
6	**Rezervy**	47		
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	48	0	0
	b) na daně	49		
	c) ostatní	50	0	
7	**Podřízené závazky**	51	**0**	**0**
8	**Základní kapitál**	52	**0**	**0**
	z toho: a) splacený základní kapitál	53	0	0
	b) vlastní akcie	54	0	0
9	**Emisní ážio**	55	**0**	**0**
10	**Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku**	56	**0**	**0**
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	57	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	59	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	60	0	0
11	**Rezervní fond na nové ocenění**	62	**0**	**0**
12	**Kapitálové fondy**	63	**1 562 163**	**938 259**
13	**Oceňovací rozdíly**	64	**91 219**	**50 508**
	z toho: a) z majetku a závazků	65	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
	c) z přepočtu účastí	67	91 219	50 508
14	**Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období**	68	**-11 275**	**-536**
15	**Zisk nebo ztráta za účetní období**	69	**-5 933**	**-10 739**
	Pasiva celkem	70	**1 803 095**	**1 092 424**

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
	sídlo:	Švédská 635/8, Praha 5
	identikační číslo:	0
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	13.7.2018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

0

Č. a	tis. Kč b	Číslo řádku c	30.6.2018 1	31.12.17 2
1	**Výnosy z úroků a podobné výnosy**	1	**5 555**	**4 393**
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2	**Náklady na úroky a podobné náklady**	3	**0**	**0**
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	0	0
3	**Výnosy z akcií a podílů**	5	**0**	**0**
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	6	0	0
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7	0	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8	0	0
4	**Výnosy z poplatků a provizí**	9	**46**	**16**
5	**Náklady na poplatky a provize**	10	**12 228**	**11 103**
6	**Zisk nebo ztráta z finančních operací**	11	**1 043**	**-3 217**
7	**Ostatní provozní výnosy**	12	**0**	**0**
8	**Ostatní provozní náklady**	13	**0**	**0**
9	**Správní náklady**	14	**349**	**828**
	v tom:	15		
	a) náklady na zaměstnance	16	0	0
	z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění	17	0	0
	b) ostatní správní náklady	18	349	828
10	**Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku**	19	**0**	**0**
11	**Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku**	20	**0**	**0**
12	**Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek**	21	**0**	**0**
13	**Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám**	22	**0**	**0**
14	**Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem**	23	**0**	**0**
15	**Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem**	24	**0**	**0**
16	**Rozpuštění ostatních rezerv**	25	**0**	**0**
17	**Tvorba a použití ostatních rezerv**	26	**0**	**0**
18	**Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlive**	27	**0**	**0**
19	**Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním**	28	**-5 933**	**-10 739**
20	**Mimořádné výnosy**	29	**0**	**0**
21	**Mimořádné náklady**	30	**0**	**0**
22	**Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním**	31	**0**	**0**
23	**Daň z příjmů**	32	**0**	**0**
24	**Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění**	33	**-5 933**	**-10 739**

Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:		Osoba odpovědná za účetní závěrku jméno a podpis:

iNVESTiKA

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
	Sídlo:	Švédská 635/8, Praha 5
	identikační číslo:	
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	13.7.2018
	kód banky :	

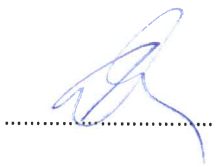
Přehled o změnách vlastního kapitálu
za období od 1.1.2018 do 30.6.2018

		Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ažio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
	Zůstatek k 31.12.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**938 259**	**50 508**	**-11 275**	**977 492**
	Změny účetních metod								**0**
	Opravy zásadních chyb								**0**
	Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						**40 711**		**40 711**
	Čistý zisk/ztráta za účetní období							**-5 933**	**-5 933**
	Podíly na zisku								**0**
	Převody do fondů					**623 904**			**623 904**
	Použití fondů								**0**
	Emise akcií								**0**
	Snížení základního kapitálu								**0**
	Nákupy vlastních akcií								**0**
	Ostatní změny					**0**			**0**
	Zůstatek 30.6.2018	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 562 163**	**91 219**	**-17 208**	**1 636 174**

Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví jméno a podpis:	Osoba odpovědná za účetní závěrku jméno a podpis:

V Praze dne 9.8.2018

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Petr Čížek

předseda představenstva

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

Milan Růžička

místopředseda představenstva

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.