

**iINVESTiKA**  
REALITNÍ FOND, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND



# Výroční zpráva 2020

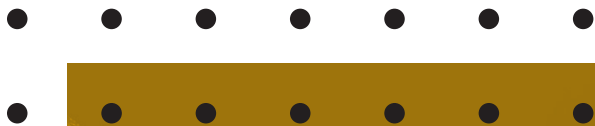
INVESTIKA realitní fond,  
otevřený podílový fond



# Obsah



|  |    |
|--|----|
| Základní údaje   | 6  |
| Makroekonomický přehled roku 2020                              | 7  |
| Vývoj realitního trhu roku 2020                                | 8  |
| Nemovitostní investiční trh 2021 – očekávání                   | 9  |
| Informace pro investory  | 9  |
| Portfolio nemovitostí  | 10 |
| Nemovitosti v portfoliu fondu                                  | 11 |
| Soupis nemovitostí ve fondu                                    | 33 |
| Náležitosti výroční zprávy                                     | 36 |
| a. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování   | 36 |
| b. Náležitosti výroční zprávy speciálního fondu                | 41 |
| c. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu | 41 |
| d. Ostatní náležitosti   | 49 |
| Roční účetní závěrka   | 52 |



# Úvodní slovo

Vážené dámy, vážení pánové, milí investoři,

na následujících stránkách bych vám rád předložil výroční zprávu podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) za rok 2020.

V mnoha ohledech šlo o mimořádně náročný rok, a to nejen ze zdravotního hlediska, ale také z pohledu ekonomiky, která se v důsledku opatření proti šíření pandemie koronaviru propadla do recese. O to více mě těší, že se i v takto ztížených podmínkách osvědčila strategie Fondu postavená na široké diverzifikaci nemovitostních aktiv a dlouhodobých nájemních smlouvách s bonitními partnery. Právě díky ní Fond odolal neočekávanému vývoji na trhu a přinesl podílníkům zhodnocení o 4,13 % v případě podílových listů dominantní korunové třídy. Podílové listy eurové třídy zajistily investorům zhodnocení o 5,03 %. Výkonnost Fondu se tak pohybovala v rozmezí, které jsme v průběhu roku aktualizovali s ohledem na ekonomický vývoj.

Neméně příznivou zprávou je rovněž to, že i v roce 2020 pokračoval solidním tempem příliv nového kapitálu a v žádném z měsíců loňského roku nebyl nižší než odkupy podílníků. Zájem klientů o investice do Fondu plněního roli bezpečného přístavu naopak dál rostl. Na konci roku 2020 tak měl Fond již přes 41 tisíc podílníků, což představuje meziroční nárůst o více než třetinu. Významně vzrostl také objem aktiv fondu, jejichž hodnota k 31. prosinci 2020 přesáhla úroveň 7,3 miliardy korun, což je meziročně o 35 % více. Fond, v němž mohou prostřednictvím jednorázových či pravidelných investic zhodnocovat svoje peníze i drobní investoři, se tak i nadále řadí mezi největší nemovitostní podílové fondy na českém trhu.

I přes nejistotu na trzích, jež s ohledem na omezitelný přístup při správě prostředků podílníků vyústila v rozhodnutí pozastavit některé zvažované akvizice, se Fondu v roce 2020 podařilo zrealizovat několik perspektivních transakcí. Šlo například o nákup datového a kancelářského centra v Písku či o akvizici alternativního aktiva v podobě zámku Mitrowicz. Dále pak Fond získal další část strategicky umístěného pozemku v Běchovicích, určeného pro budoucí development či prodej.

Loni se Fondu navíc podařilo meziročně zvýšit vážený průměr doby nájemních smluv (WAULT) na 6,5 roku, což spolu s obsazeností portfolia na úrovni 92 % plně koresponduje se strategií managementu fondu. Ten vždy usiluje o preferenci nemovitostí s dlouhodobými nájemními smlouvami s bonitními nájemci z řad předních českých a nadnárodních společností. Příkladem může být maloobchodní řetězec Ahold, který v obchodním centru Galerie Butovice z našeho portfolia provozuje prodejnu Albert. Spolu se společností Kika, je Ahold v Galerii Butovice klíčovým nájemcem, přičemž oba subjekty mají s obchodním centrem uzavřenou nájemní smlouvu na dalších 12 let.

Také v roce 2021 Fond plánuje udržet výkonnost mezi 4 a 5 %, i přes mimořádné okolnosti, související s koronavirovou pandemií, a dále rozšířit a diverzifikovat nájemní portfolio. První krok v tomto směru již učinil. V březnu 2021 totiž vůbec poprvé vstoupil na za-hraniční trh, a to prostřednictvím akvizice kancelářského centra v polské Poznani. Počet nemovitostí v majetku fondu tak vzrostl na 26. Věříme, že aktiva Fondu v náročném roce 2020 prokázala svoji kvalitu, stabilitu a schopnost zajistit atraktivní výnos při zachování konzervativního charakteru investice.

S úctou,



---

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

# Základní údaje

Základní informace o fondu ke dni  
31. 12. 2020

|  |  |
|--|--|
| NÁZEV FONDU:                               | INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond  |
| ISIN:                                      | CZ0008474830 (třída CZK), CZ0008475902 (třída EUR)   |
| OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:                    | INVESTIKA, investiční společnost, a.s.   |
| ADMINISTRÁTOR FONDU:                       | INVESTIKA, investiční společnost, a.s.   |
| DEPOZITÁŘ:                                 | Česká spořitelna, a.s.   |
| AUDITOR:                                   | KRESTON A&CE Audit, s.r.o.   |
| DATUM VZNIKU FONDU:                        | 16. září 2015  |
| FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ:         | Měsíčně  |
| DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:            | 5 let  |
| MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:                  | 1,- Kč (třída CZK), 0,1 EUR (třída EUR)  |
| ČÍSLO BANKOVNÍCH ÚČTŮ FONDU PRO INVESTICE: | 500002432/0800 (pravidelné investice CZK)<br>7998862/0800 (jednorázové investice CZK )<br>500075762/0800 (pravidelné investice EUR)<br>3336663362/0800 (jednorázové investice EUR) |

Vybrané klíčové ekonomické informace  
ke dni 31. 12. 2020

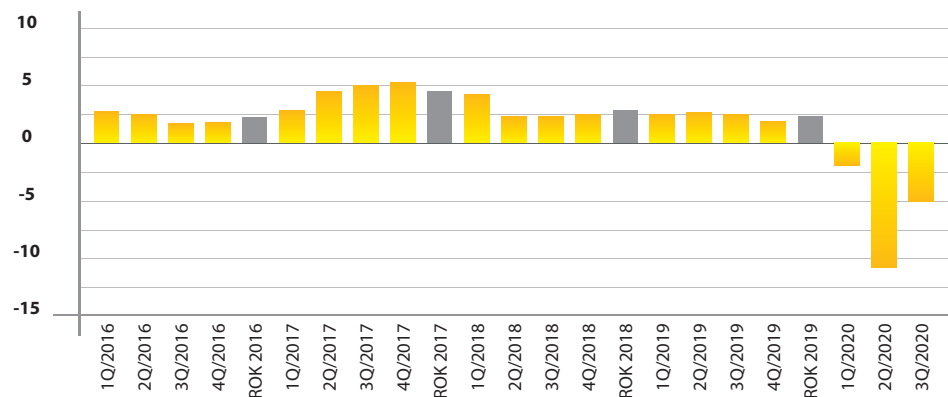
|   |   |
|---|---|
| <b>Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období:</b>    |   |
| AKTIVA CELKEM:  | 7 312 417 474,24 Kč   |
| POČET VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:                 | 14  |
| POČET NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍMI SPOLEČNOSTMI:    | 25  |
| CELKOVÁ HODNOTA MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ/ NEMOVITOSTÍ:              | 3 137 825 363,19 Kč / 6 579 993 862,44 Kč   |
| OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:                                       | 91,48 %   |
| ZMĚNY ZA DANÉ OBDOBÍ (VČETNĚ ZMĚN V NEMOVITOSTNÍM PORTFOLIU): | Akvizice nemovitostních společností:<br>90 % společnosti Sildat, s.r.o., Mitrowicz, a.s., Zámek Mitrowicz, s.r.o .<br>Rozštěpení společnosti Galerie Butovice, s.r.o na OBCEGABU, s.r.o.<br>a Galerie Butovice, s.r.o.<br>Nákup pozemku do vlastnictví společnosti Circle Logistic, s.r.o.<br>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 2020:                        | 4,13 %  |
| VÝKONNOST FONDU TŘÍDA EUR ZA ROK 2020:                        | 5,03 %  |
| VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL TŘÍDA CZK:                          | 6 977 436 327,99 Kč   |
| VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL TŘÍDA EUR                           | 1 246 054,15 EUR  |
| VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:             | 1,2765 Kč, 0,0480 EUR   |
| VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:                                   | 0*  |

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

## Makroekonomický přehled roku 2020

- Česká ekonomika v uplynulém roce byla značně zasažena koronavirovou krizí. Hrubý domácí produkt klesl v roce 2020 podle předběžného odhadu o 5,6 %.

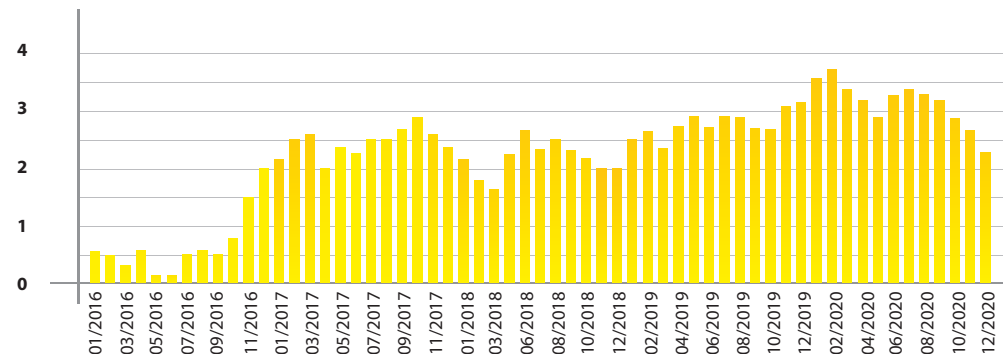
### Vývoj HDP neziročně v %



Zdroj grafu: kurzy.cz

- Hospodaření státu skončilo v roce 2020 se ztrátou 367,4 mld. Kč, což představuje zhoršení oproti roku 2019, kdy hospodaření skončilo se ztrátou 28,5 mld. Kč. Dle ministerstva financí šlo na boj s pandemií 216,5 mld. Kč.
- Zaměstnanost klesla v minulém roce o 1,6 %. Ve 4. čtvrtletí zaměstnanost klesla meziročně o 2,1 % a v porovnání s předchozím čtvrtletím se snížila o 0,5 %.
- Průměrná míra inflace v roce 2020 dosáhla 3,2 %, což bylo o 0,4 procentního bodu více než v roce 2019. Vývoj inflace v roce 2020 ovlivnil zejména růst cen v oddíle potravin, nealkoholické nápoje a vyšší ceny v oddíle bydlení.

### Meziroční inflace v %



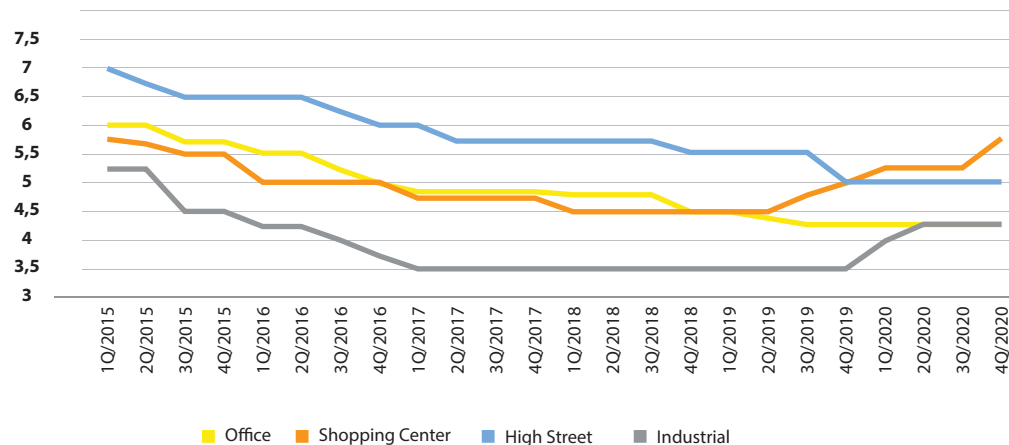
Zdroj grafu: kurzy.cz

## EKONOMICKÝ VÝHLED

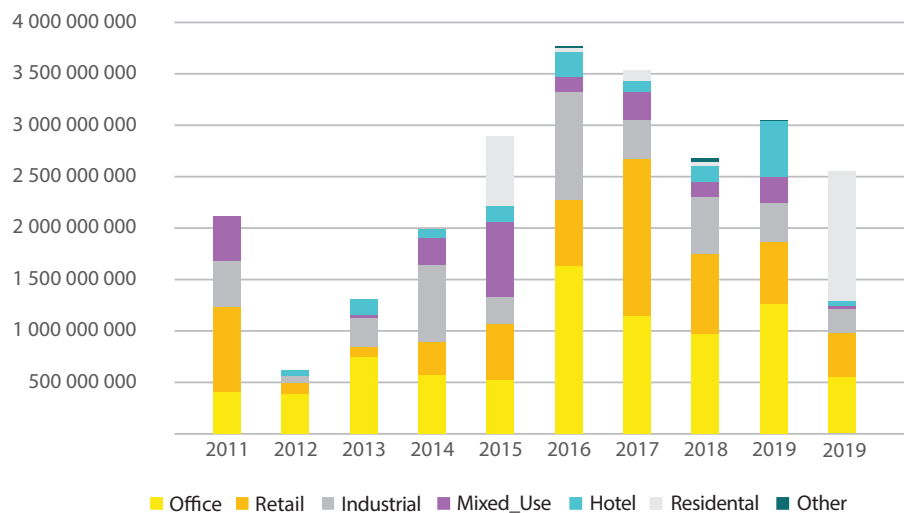
- O dalším vývoji české ekonomiky rozhodnou především opatření a restrikce vlády při boji s pandemií, vakcinace, zvyšování nezaměstnanosti, vývoj zahraniční poptávky či navazující podpora formou vládních programů.
- V roce 2021 je předpokládán růst ekonomiky o 2,8 % HDP, a to především díky oživení zahraniční poptávky z konce předcházejícího roku.
- Druhá vlna pandemie bude mít výrazné protiinflační dopady, a to hlavně z důvodu silných negativních cyklických dopadů na trh práce. Průměrná hodnota inflace by tak měla být 1,3 %.
- Zaměstnanost by se měla snížit a míra nezaměstnanosti by měla vzrůst k 3,5 % (pokud by vláda zrušila podpůrné programy, růst nezaměstnanosti by ale byl mnohem vyšší).
- V roce 2021 se předpokládá postupné obnovení posilování české koruny v návaznosti na zlepšení pandemické situace a koruna se postupně dostane k hodnotám okolo 26 CZK/EUR.
- Schodek státního rozpočtu je naplánován ve výši 320 miliard korun, počítá však s poměrně pozitivním ekonomickým růstem (3,9 %) a naopak nepočítá s novým zákonem o dani z příjmů fyzických osob schválený na konci loňského roku (možný výpadek až 100 miliard Kč).

## Vývoj realitního trhu roku 2020

V důsledku koronaviru se výrazně omezila transakční aktivita na realitním trhu a to zejména v prvním pololetí. Došlo k přerušení většiny probíhajících transakcí a čekalo se na nejistý vývoj pandemie a jejích dopadů na ceny nemovitostí. Celkový objem investic v tomto sektoru dosáhl 2,66 miliard EUR, což představuje meziroční pokles o 16 %. Téměř polovinu z této sumy však tvoří jediná transakce z prvního čtvrtletí. Jedná se o prodej residenčního portfolio za 1,4 miliardy EUR, což je na české poměry unikátní transakce výrazně ovlivňující meziroční srovnání. Bez této transakce by došlo k meziročnímu propadu investic na realitním trhu o 57 %. Dle společnosti CBRE však není útlum zapříčiněn nedostatkem kapitálu investorů, spíše nedostatkem kvalitní nabídky. Rozdíly byly vidět i mezi jednotlivými sektory realitního trhu. Zatímco se retailové prime yields zvyšovaly, což znamená zlevňování nemovitostí v tomto odvětví, yields průmyslových a logistických areálů naopak mírně klesaly. Yields kanceláří pak po většinu roku stagnovaly.



## Porovnání objemu investic v ČR





## Nemovitostní investiční trh 2021 – očekávání

- Vývoj realitního trhu bude propojen s vývojem probíhající pandemie.
- 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. Retail bude nejvíce záviset na protipandemických opatřeních. U hotelového sektoru je očekáván pokles a následná postupná stabilizace.

## Informace pro investory

Již od svého vzniku před více než pěti 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, které fond provedl v roce 2020, dále přispěly 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 částí, 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. 2020

| data k 31. 12. 2020 | 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                  | 1,08 %  | ---  | 0,84 %  | ---  |
| 3M                  | 1,41 %  | 0,47 %                                       | 5,03 %  | 1,68 %                                       |
| 6M                  | 2,64 %  | 0,44 %                                       | 4,12 %  | 0,69 %                                       |
| 12M                 | 4,13 %  | 0,34 %                                       | Třída otevřena 4/2020                           | Třída otevřena 4/2020                        |
| za rok 2020         | 4,13 %  | 0,34 %                                       | 5,03 %  | Třída otevřena 4/2020                        |
| od vzniku fondu     | 22,59 %   | 0,44 %                                       | ---   | ---  |

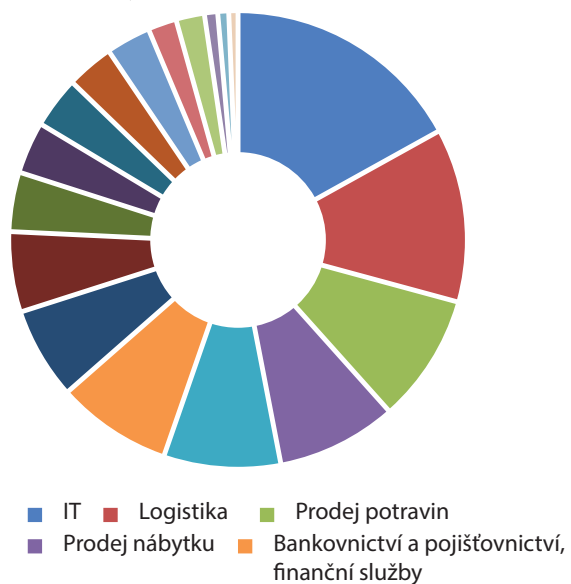
# Struktura majetku Fondu

k 31. 12. 2020

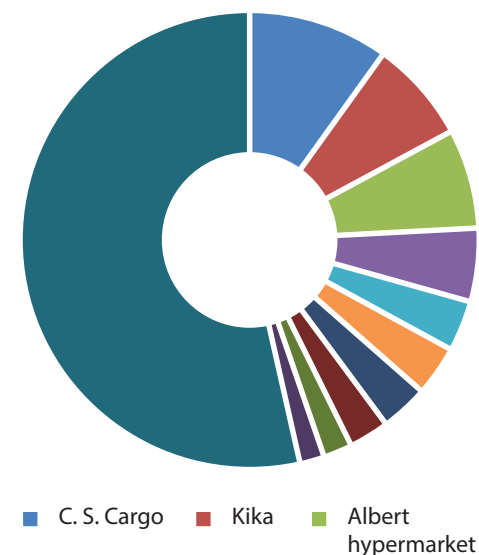
| Struktura majetku k datu                                  | 31. 12. 2020               |
|---|----------------------------|
| <b>Aktiva celkem</b>                                      | <b>7 312 417 474,24 Kč</b> |
| Z toho:   |                            |
| Účast v nemovitostních společnostech                      | 42,91 %                    |
| Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček) | 18,83 %                    |
| Vklady v bankách  | 35,60 %                    |
| Investiční nástroje                                       | 2,66 %                     |

# Portfolio nemovitostí

Složení nemovitostní složky podle sektoru



Významní nájemci



# Nemovitosti v portfoliu fondu

## Pekařská Office Park



### 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 a další. Novým nájemcem se stala FSV UK. V současnosti jsou budovy z 96,3 % obsazeny.

### Stručný popis nemovitosti

Pekařská 628/14 a Pekařská 641/16 představují komplex dvou multifunkčních budov nabízejících především kancelářské prostory a v omezeném množství rovněž obchodní prostory umístěné v Praze 5 – Jinonice. Pekařská 14 je budova se 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 neosázení 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 17. 12. 2020.

#### **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 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**

Byly odloženy splátky jistin úvěrů o 6 měsíců ve vztahu k situaci s pandemií COVID 19. Část nájemců požádala o odložení splatnosti nájmu vzhledem k situaci ohledně COVID 19.

## Bohemia real estate

### 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 katastrálních 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 zákon 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 73,9 % 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 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup>.

#### **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 prostor banky.

## Moravská Třebová

Nemovitost byla postavena ve 20. letech minulého století. Jedná se o řadovou budovu o jednom podzemním a třech nadzemních podlažích. Celková pronajimatelná plocha činí 883 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup>, celková pronajimatelná plocha činí 835 m<sup>2</sup>.

## 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 pronajimatelná plocha činí 820 m<sup>2</sup>.

## Strakonice

Jedná se o pětipodlažní nemovitost v centru Strakonice. Celková pronajimatelná plocha činí 1 550 m<sup>2</sup>.

## 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 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 výměňíkové 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 17. 12. 2020.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č.3. 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 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

Část nájemců požádala o odložení splatnosti nájmu vzhledem k situaci ohledně COVID 19.

## Business Centre Bohemia



## 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.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 17. 12. 2020.

## 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 302010

## 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 nemovostní 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 nemovostí společnosti

Byly odloženy splátky jistin úvěrů o 6 měsíců ve vztahu k situaci s pandemií COVID 19. Část nájemců požádala o odložení splatnosti nájmů vzhledem k situaci ohledně COVID 19.

## Industriální portfolio CS Cargo



### 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 nemovostní společnosti

V majetku nemovostní 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 čtyř 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 Trezorů 921/2, Jinonice, 15800 Praha 5 k parc. č. 3800, 3804, 985/22, 985/25 k.ú. 659541 Jičín, 67, 68, 41/31 k.ú. 740217 Moravčice, parc. č. 1048/33, 1062, 1063/1, 782/102, 782/109, 782/110, 782/111, 782/112, 782/81 k.ú. 631086 Doubí u Liberce, 101/1, 101/2, 91, 155/2, 155/3, 155/4, 155/5, 155/6, 412/44 k.ú. a stavbám Valdické předměstí, č.p. 1116, stavba bez č.p./č.e. na parc. 68 k.ú. Moravčice, bez čp/če na parc. 101/1, 101/2 k.ú. Kornice.

### **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 danou nemovitost dne 17. 12. 2020.

### **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 způsobem porovnávacím**

Nemovitost nebyla oceněna 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 držením nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech**

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej se neplánuje.

## Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Byly odloženy splátky jistin úvěrů o 6 měsíců ve vztahu k situaci s pandemií COVID 19. Nájemce požádal o odložení splatnosti nájmu vzhledem k situaci ohledně COVID 19.

## Trofejní kancelářská nemovitost

### U Zvonařky 291/3, Praha 2 - Vinohrady



## 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

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti.

## 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.

## 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 17. 12. 2020.

## 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 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.

## 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, Leveris, IBA CZ a KJ TRADE. Celková obsazenost budovy je 81,2 %.

## Stručný popis nemovitosti

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

## Popis závad nemovitosti

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

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

VB uložení plynové přípojky a právo přístupu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby - blíže spec.ve sml.čl.II. a dle geom.pl. 1367-47/2010 pro pozemek parc. č. 1236/79 k pozemku parc. č. 1236/69;

VB užívání pozemku pro umístění kanalizační přípojky dle čl.III smlouvy a geom.pl. 1384-82/2010 pro pozemek parc. č. 1236/79 k pozemkům parc. č. 2056/1, 2056/3;

VB užívání pozemku pro umístění vodovodní přípojky dle čl.III smlouvy a geom.pl. č.1375-70/2010 pro pozemek parc. č. 1236/79 k pozemku parc. č. 2056/3;

VB právo chůze a jízdy každého vlastníka oprávněných pozemků za účelem přístupu a příjezdu k pozemkům a budovám - sml. čl. II, dle GP č. 1015-48/2005 pro pozemky parc. č. 1236/2, 1236/63, 1236/64, 1236/69, 1236/73 k pozemkům parc. č. 1236/70, 1236/71, 1236/72;

VB umístění a provozování kabelového vedení, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení - sml. čl. III, dle GP č. 1233-710/2007 - na dobu neurčitou pro PRĚdistribuce, 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 17. 12. 2020.

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

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

### **Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti**

Byly odloženy splátky jistin úvěrů o 6 měsíců ve vztahu k situaci s pandemií COVID 19. Část nájemců požádala o odložení splatnosti nájmu vzhledem k situaci ohledně COVID 19.

## **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 17. 12. 2020.

### **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 předběžný 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

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

## Další podstatné informace týkající se nemovitosti nebo nemovitostí společnosti

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

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



## Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

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

## Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

## Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

V současnosti má budova 9 nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami a je ze 94,1 % pronajata. Mezi nájemce patří značky jako CHEP CZ, UBX Praha, Akamai, Kline CZ a další.

## Stručný popis nemovitosti

Administrativní budova Karle Engliš 4 se nachází v městské části Prahy 5, která je jednou z nejdynamičtěji rozvíjejících se lokalit Prahy. Byla postavena v roce 2006 a obsahuje 2 podzemní, 7 nadzemních podlaží a technickou střešní nadstavbu. V suterénech objektu je umístěno 31 parkovacích stání, skladovací prostory a technické místnosti, v přízemí se nachází recepce, velín a nájemní prostory. Ostatní nadzemní podlaží jsou využívána jako kancelářské plochy.

## Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Věcná břemena:

VB vstup, vjezd, průchod a průjezd - sml. čl. 3 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/22;

VB vstupu a průchodu - sml. čl. II pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/13;

VB Průchod a průjezd přes pozemek a užívání závory - dle geom.plánu 2832-30/2007 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/29;

VB vstupu a průchodu dle čl.4 smlouvy, v rozsahu GP 3020-60/2008 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/28;

VB právo umístění vodovodní a kanalizační přípojky a jejich provozování, právo vstupu a vjezdu za účelem údržby a oprav, dle Gp.č. 3457-149/2011 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/22;



VB přístupu a užívání části budovy dle čl.3.-4. smlouvy pro jednotky 3221/1 – 3221/227 k pozemku parc. č. 2885/27;

VB spočívající v přístupu a užívání části, dle čl. 4 smlouvy pro stavbu Smíchov, č.p. 3216 k pozemku parc. č. 2885/27;

VB právo umístit, provozovat a užívat vstupní část energetického zařízení VOTS8797- rozvaděčVN včetně kabelového napojeníVN 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 17. 12. 2020.

### **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 nemovitostí společnosti**

Byly odloženy splátky jistin úvěrů o 6 měsíců ve vztahu k situaci s pandemií COVID 19. Část nájemců požádala o odložení splatnosti nájmu vzhledem k situaci ohledně COVID 19.

## Developerský projekt MOLO Lipno Residence



### 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

Aktuálně na pozemku probíhá developerská výstavba s plánovaným ukončením 2021 Q4. V současnosti bylo v předprodeji prodáno a rezervováno 36 % 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. 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 17. 12. 2020.

### 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.

## 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

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

## Obchodní centrum Galerie Butovice



## 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 nevidované 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 nevidované 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 17. 12. 2020.

## 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 OBCEGABU 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 103877 a 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 držním nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech

Předpokládáme krátkodobý pokles příjmů spojený s pandemií COVID 19, který bude částečně kompenzován v roce 2021.

## 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

Byly odloženy splátky jistin úvěrů o 6 měsíců ve vztahu k situaci s pandemií COVID 19. Část nájemců požádala o odložení splatnosti nájmů vzhledem k situaci ohledně COVID 19.

## Business Centrum Písek



## 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 98,4 % 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 rozsahudle 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;

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 17. 12. 2020.

### **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 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

Část nájemců požádala o odložení splatnosti nájmu vzhledem k situaci ohledně COVID 19.

## Zámek Mitrowicz



## Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese 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. skříň SR422, 2x optotrubka 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 17. 12. 2020.

### **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**

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 Mitrowicz, a.s. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 14283 a 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.



## Soupis nemovitostí ve fondu

| Pořadí | Vlastnický podíl | Název nemovitosti, adresa                              | Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru             | Typ nemovitosti                      | Účel nájmu                  | Datum nabytí nemovitosti | Velikost v m <sup>2</sup> | Počet parkovacích míst | Právní titul k pozemku | Tržní hodnota v mil. CZK | Podíl na celkové hodnotě portfolia | Bankovní úvěr v mil. CZK | Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti | Neobsazenost prostor | Roční příjem z nájmu 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       | 460                      | 7 %                                | 163                      | 35 %   | 7 %                  | 30                                   |
| 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% | Smíšený – zejména retail a kanceláře | kanceláře, obchodní prostor | VII.17                   | 1200                      | 0                      | vlastnický titul       | 337                      | 5 %                                | 0                        | 0 %  | 21 %                 | 1,9                                  |
| 4.     | 100 %            | Kpt. Jaroše 2012, Boskovice                            |  | Smíšený – zejména retail a kanceláře | kanceláře, obchodní prostor | VII.17                   | 657                       | 0                      | vlastnický titul       |                          |                                    |                          |  | 10 %                 | 1                                    |
| 5.     | 100 %            | Čáslavská 313, Chrudim                                 |  | Smíšený – zejména retail a kanceláře | kanceláře, obchodní prostor | VII.17                   | 472                       | 1                      | vlastnický titul       |                          |                                    |                          |  | 7 %                  | 0,9                                  |
| 6.     | 100 %            | Tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek-Místek                  |  | Smíšený – zejména retail a kanceláře | kanceláře, obchodní prostor | VII.17                   | 1931                      | 5                      | vlastnický titul       |                          |                                    |                          |  | 31 %                 | 2,8                                  |
| 7.     | 100 %            | Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav                      |  | Smíšený – zejména retail a kanceláře | kanceláře, obchodní prostor | VII.17                   | 1160                      | 0                      | vlastnický titul       |                          |                                    |                          |  | 0 %                  | 4                                    |
| 8.     | 100 %            | náměstí T. G. Masaryka 111/6, Moravská Třebová         |  | Smíšený – zejména retail a kanceláře | kanceláře, obchodní prostor | VII.17                   | 883                       | 0                      | vlastnický titul       |                          |                                    |                          |  | 35 %                 | 0,8                                  |
| 9.     | 100 %            | Frýdlantská 1351/15, Liberec                           |  | Smíšený – zejména retail a kanceláře | kanceláře, obchodní prostor | VII.17                   | 1472                      | 0                      | vlastnický titul       |                          |                                    |                          |  | 4 %                  | 1,8                                  |

| Pořadí | Vlastnický podíl | Název nemovitosti, adresa  | Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru       | Typ nemovitosti                         | Účel nájmu                   | Datum nabytí nemovitosti | Velikost v m <sup>2</sup> | Počet parkovacích míst | Právní titul k pozemku | Tržní hodnota v mil. CZK | Podíl na celkové hodnotě portfolia | Bankovní úvěr v mil. CZK | Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti | Neobsazenost prostor | Roční příjem z nájemného v milionech CZK |
|--------|------------------|--|--|---|------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|----------------------|--|
| 10.    | 100 %            | náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk                                       | BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., U Zvonařky 291/3,                            | Smíšený – zejména retail a kanceláře    | kanceláře, obchodní prostor  | VII.17                   | 835                       | 0                      | vlastnický titul       |                          |                                    | 0                        | 0 %  | 41 %                 | 1,1                                      |
| 11.    | 100 %            | 5.května 714/1, Sokolov  | Vinohrady, Praha 2, 120 00, 100%   | Smíšený – zejména retail a kanceláře    | kanceláře, obchodní prostor  | VII.17                   | 820                       | 0                      | vlastnický titul       |                          |                                    |                          |  | 22 %                 | 1,4                                      |
| 12.    | 100 %            | Velké náměstí 55/U Sv. Markéty 56, Strakonice                            |  | Smíšený – zejména retail a kanceláře    | kanceláře, obchodní prostor  | V.19                     | 1815                      | 0                      | vlastnický titul       |                          |                                    |                          |  | 64 %                 | 1,1                                      |
| 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       | 600                      | 9 %                                | 271                      | 45 %   | 9 %                  | 36                                       |
| 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       | 553                      | 9 %                                | 185                      | 33 %   | 0 %                  | 33,9                                     |
| 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       | 92                       | 1 %                                | 0                        | 0  | 0 %                  | 4,4                                      |
| 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       | 462                      | 7 %                                | 288                      | 62 %   | 19 %                 | 25,4                                     |
| 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       | 143                      | 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 <sup>2</sup> | Počet parkovacích míst | Právní titul k pozemku | Tržní hodnota v mil. CZK | Podíl na celkové hodnotě portfolia | Bankovní úvěr v mil. CZK | Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti | Neobsazenost prostor | Roční příjem z nájemného v milionech CZK |
|--------|------------------|--|--|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|----------------------|--|
| 18.    | 100 %            | Administrativní budova Karla Engliše 4                             | INVESTIKA KE4, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00, 100%  | Smíšený – zejména kanceláře a retail | kanceláře, obchodní prostor | VII.19                   | 4447                      | 31                     | Vlastnický titul       | 467                      | 7 %                                | 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                      | 9 %                                | 0                        | 0 %  | -                    | -  |
| 20.    | 100 %            | Obchodní centrum Galerie Butovice Radlická 520/117, Praha Jinonice | Galerie Butovice, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00; OBCEGABU, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00 100%        | Obchodní centrum                     | Obchodní prostory           | X.19                     | 50066                     | 1400                   | Vlastnický titul       | 2.144                    | 33 %                               | 1.262                    | 59 %   | 2 %                  | 140,3                                    |
| 21.    | 90 %             | Business Centrum Písek, Vladislavova 250, 397 01, Písek            | Společnost Sildat s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00, 90%   | Kanceláře a datové centrum           | Kanceláře a datové centrum  | III.20                   | 5789                      | 80                     | Vlastnický titul       | 497                      | 8 %                                | 0                        | 0  | 2 %                  | 25,9                                     |
| 22.    | 100 %            | Zámek Mitrowicz  | Společnost Mitrowicz, a.s. U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00; Zámek Mitrowicz s.r.o. U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00, 100% | Zámek                                | Krátkodobé pronájmy         | IX.20                    | 3600                      | 0                      | Vlastnický titul       | 199                      | 3 %                                | 0                        | 0  | -                    | -  |

# 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. 2020 (kusy)    | 6 112 552 937 | 25 955 791 |
| Celkový počet odkoupených PL k 31. 12. 2020 (kusy) | 646 599 515   | 0          |
| Aktuální stav vydaných PL k 31. 12. 2020 (kusy)    | 5 465 953 422 |            |

### 3. Údaje o celkovém počtu vydaných a odkoupených podílových listů za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

| Vydané a odkoupené podílové listy                                 | třída CZK        | třída EUR* |
|---|------------------|------------|
| Počet podílových listů vydaných fondem (kusy)                     | 1 721 076 825    | 25 955 791 |
| Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč  | 2 136 831 268,29 | 31 969 529 |
| Počet podílových listů odkoupených fondem (kusy)                  | 445 687 136      | 0          |
| Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč | 553 898 459      | 0          |

\*vznik 1.4.2020

### 4. Údaje o fondovém kapitálu a fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2020:

| Datum        | Fondový kapitál fondu (v Kč) | Fondový kapitál na jeden podílový list (v Kč) | Fondový kapitál fondu (v EUR) | Fondový kapitál na jeden podílový list (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  | 1 246 054,14                  | 0,048  |

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

| Struktura majetku k datu                                  | 31. 12. 2020               | 31. 12. 2019               |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Aktiva celkem</b>                                      | <b>7 312 416 988,91 Kč</b> | <b>5 429 075 962,80 Kč</b> |
| Z toho:   |                            |                            |
| Účast v nemovitostních společnostech                      | 42,91 %                    | 42,87 %                    |
| Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček) | 18,83 %                    | 13,56 %                    |
| Vklady v bankách  | 35,60 %                    | 41,52 %                    |
| Investiční nástroje                                       | 2,66 %                     | 2,05 %                     |

V roce 2020 došlo k následujícím akvizicím nemovitostních společností: 90 % společnosti Sildat, s.r.o., Mitrowicz, a.s., Zámek Mitrowicz, s.r.o..

Rozštěpení společnosti Galerie Butovice, s.r.o. na OBCEGABU, s.r.o. a Galerie Butovice, s.r.o.

Nákup pozemku do vlastnictví společnosti Circle Logistic, 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 2020       | 5 340 338 742,59 Kč | 5 663 029 582,52 Kč |
| únor 2020        | 5 577 475 266,53 Kč | 5 905 147 022,29 Kč |
| březen 2020      | 5 823 287 883,01 Kč | 6 056 362 546,83 Kč |
| duben 2020       | 5 864 079 582,74 Kč | 6 025 632 527,87 Kč |
| květen 2020      | 5 937 285 212,78 Kč | 6 147 688 672,29 Kč |
| červen 2020      | 6 063 337 913,11 Kč | 6 288 486 182,64 Kč |
| červenec 2020    | 6 207 503 143,77 Kč | 6 400 822 323,18 Kč |
| srpen 2020       | 6 329 384 646,92 Kč | 6 533 588 966,10 Kč |
| září 2020        | 6 497 646 943,47 Kč | 6 743 334 131,77 Kč |
| říjen 2020       | 6 666 058 905,86 Kč | 6 929 459 789,88 Kč |
| listopad 2020    | 6 804 701 229,72 Kč | 7 058 432 505,89 Kč |
| prosinec 2020    | 7 010 139 019,09 Kč | 7 312 417 474,24 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 nevyužíval v předmětném období derivátové nástroje. Tyto využívá k zajištění fixních úrokových sazeb u sjednaných úvěrů na úrovni nemovitostních společností.

## 8. Údaje o portfoliu 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:  | 206 284 648,02 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 269 793 229,42 Kč |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 459 880 741,89 Kč |

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 262 864 102,29 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 93 898 379,15 Kč  |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 336 909 052,00 Kč |

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 257 155 066,72 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 455 954 186,79 Kč |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 553 171 982,00 Kč |

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 243 260 980,58 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 446 253 546,41 Kč |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 604 497 434,00 Kč |

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

|  |                  |
|--|------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 53 454 887,77 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 83 197 408,82 Kč |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 91 948 477,00 Kč |

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 96 128 297,41 Kč  |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 426 259 778,77 Kč |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 461 833 426,38 Kč |

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 143 057 684,07 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 113 173 822,00 Kč |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 143 420 500,00 Kč |

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 62 650 647,33 Kč  |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 490 261 616,00 Kč |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 467 016 442,54 Kč |

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 283 866 086,15 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 360 636 999,94 Kč |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 617 341 502,00 Kč |

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

|  |                     |
|--|---------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 982 502 772,69 Kč   |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 2 270 953 306,65 Kč |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 2 143 559 351,45 Kč |

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

|  |               |
|--|---------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 200 000,00 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | -             |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | -             |

V majetku fondu je dále 90% podíl na obchodní společnosti Sildat, s.r.o.

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 248 001 982,16 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 504 360 371,00 Kč |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 496 889 064,00 Kč |

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

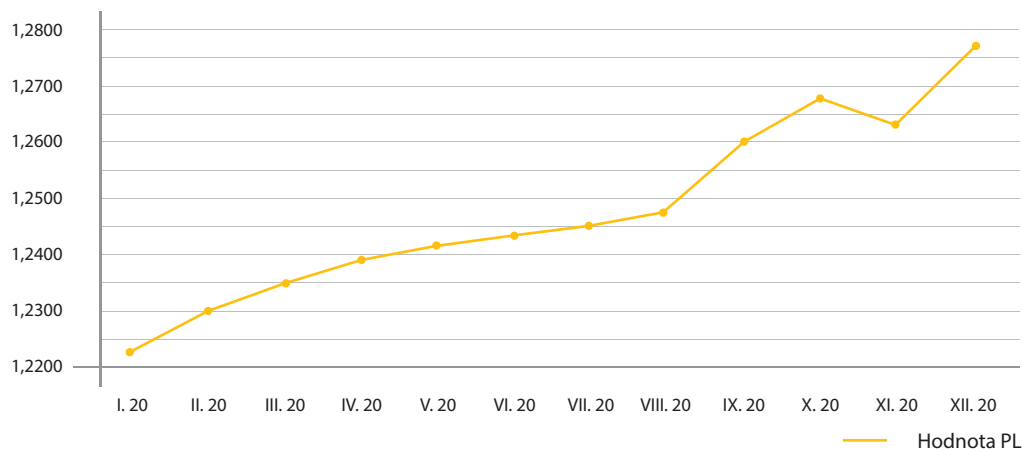
|  |                   |
|--|-------------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 298 264 273,00 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | 6 895 879,10 Kč   |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | 203 492 446,16 Kč |

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

|  |               |
|--|---------------|
| Ocenění majetkové účasti:  | 133 935,00 Kč |
| Účetní zůstatková cena nemovitostí:  | -             |
| Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období: | -             |

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 103 773 079,1 Kč
- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 3 093 108,01 Kč
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 1 905 750 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 193 333 Kč
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 96 800 Kč
- Náklady na účetní služby činily v rozhodném období částku ve výši 623 576,87 Kč
- Náklady na právní služby činily v rozhodném období částku ve výši 990 406,06 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. Informace podle čl. 13 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365

Fond v rozhodném období nevyužil SFT a swapy veškerých výnosů ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, a z tohoto důvodu tak nejsou součástí výroční zprávy fondu informace ve smyslu oddílu A přílohy nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, tj. obecné údaje, údaje o koncentraci, souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně – v členění podle těchto kategorií, údaje o opětovném použití kolaterálu, údaje o úschově kolaterálu obdrženého fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů, údaje o úschově kolaterálu poskytnutého fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů, jakož ani údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů.

## B. Náležitosti výroční zprávy speciálního fondu

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

V roce 2020 došlo k následujícím změnám statutu fondu:

- k 21. 1. 2020 byl statut aktualizován, přičemž došlo k aktualizaci informací, mimo jiné o osobách pověřených určitou činností, o historické výkonnosti fondu, o nákladovosti Fondu, o sídle obhospodařovatele a administrátora fondu, jakož i k úpravě v oblasti informací týkajících se vedoucích osob;
- k 30. 4. 2020 byl statut aktualizován, přičemž došlo mimo jiné k úpravě lhůty pro stanovení aktuální hodnoty podílových listů fondu, k vložení možnosti vydání dluhopisu na účet fondu, zvýšení odměny členům výboru odborníků, zavedení možnosti stanovení výstupního poplatku (fakticky nebyl zaveden) či k zvýšení max. Hranice úplaty za administraci fondu (fakticky ke zvýšení úplaty nedošlo);
- k 24. 8. 2020 byl statut aktualizován, přičemž došlo mimo jiné k aktualizaci ve vztahu ke složení výboru odborníků, k úpravě údajů týkajících se obhospodařovatele a administrátora fondu a jeho vedoucích osob, jakož i k formální změně ve struktuře aktiv, do kterých může fond investovat v souladu s nařízením vlády č. 243/2013 Sb. (bez materiálního vlivu na investiční strategii fondu);
- k 30. 11. 2020 byl statut aktualizován, přičemž došlo ke snížení maximálního limitu expozice fondu ve vztahu k derivátům, k formální úpravě textu ve vztahu k oceňování nemovitostí, k zakotvení možnosti sjednání úplaty pro fond za výkon funkce v nemovi-

tnosti společnosti vlastněné fondem, jakož i k formálnímu zakotvení možnosti realokace části nákladů za obhospodařování fondu na nemovitostní společnosti

### 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: 15 887 798 Kč
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 0 Kč
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2020 činil: 18 (z toho 3 vedoucí osoby)
- Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny
- Celková odměna vyplacená pracovníkům a vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu, činila: 5 640 000 Kč

## C. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu

### 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 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: 05557003, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 302010, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 5 000 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA beta, s.r.o.

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

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

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

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

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

Fond má účast v obchodní společnosti **OBCEGABU, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 27199428, zapsané v obchodním rejstříku vedeném

u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 103877, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 200 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu OBCEGABU, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Galerie Butovice, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 09775501, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 342392, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 200 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Galerie Butovice, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Sildat, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 08713201, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 323792, a to podíl o velikosti 90 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 54 000,- Kč, a který představuje 90 % základního kapitálu Sildat, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Mitrowicz, a.s.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 28392248, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14283, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 20 000 000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Mitrowicz, a.s.

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.

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

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

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

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

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

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

| Obec  | Katastrální území | List vlastnictví | Budovy č.p. | Pozemek parc. č.                    | Podíl na pozemcích |
|-------|-------------------|------------------|-------------|-------------------------------------|--------------------|
| Praha | 727164 Vinohrady  | 10988            | 291/3       | 1189;<br>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        |
| 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 (v procesu převodu na katastru nemovitostí)

Fond vlastní 100% podíl na obchodní společnosti Sildat, s.r.o. v jejímž majetku jsou následující 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 Mitrowicz, a.s. 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            | 62204/72777        |
| Koloděje nad Lužnicí | 668516 Koloděje nad Lužnicí | 665              |             | 379/1            | 1/1            | 62204/72777        |
| Koloděje nad Lužnicí | 668516 Koloděje nad Lužnicí | 665              |             | 379/2            | 1/1            | 62204/72777        |
| Koloděje nad Lužnicí | 668516 Koloděje nad Lužnicí | 665              |             | 384/3            | 1/1            | 62204/72777        |
| 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 | 1/1         |
| Koloděje nad Lužnicí | 668516 Koloděje nad Lužnicí | 665 |  |  | 1275/10 | 1/1 | 1/1         |
| 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 Zámek Mitrowicz, s.r.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:

**Emil Kasarda**, dat. nar. 23. května 1983, vznik funkce 13. července 2017, zánik funkce 13. července 2020, je jediným společníkem a jednatelem realitní kanceláře LUXENT s.r.o.

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

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

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

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

V roce 2020 došlo k odložení splátek jistin úvěrů, což bylo umožněno v souvislosti s pandemií koronaviru. Dále byla poskytnuta krátkodobá pomoc části nájemcům, kteří byli nejvíce zasaženi pandemií, a to ve formě odpuštění části nájmu výměnou za prodoužení nájemních smluv.

#### **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 předprodej apartmánů u developerského projektu MOLO Lipno. Dále je možné, že bude uplatněna opce ze strany minoritního vlastníka na odkup podílu ve společnosti Circle Logistics.

#### **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**

Dne 17.12.2020 proběhlo hlasování výboru odborníků OPF, který mimo jiné určil aktuální hodnotu nemovitostí vlastněných OPF. Hodnota nemovitých věcí v majetku společnosti Sildat s.r.o. (IČO: 08713201) byla stanovena na částku 496 889 064 Kč oproti předešlým 511 477 707 Kč. Hodnota úvěru poskytnutého OPF společnosti Sildat s.r.o. včetně úroků k 31.12.2020 činila 251 953 425 Kč. Díky přecenění došlo ke zvýšení podílu poskytnutého úvěru vůči hodnotě nemovitého majetku společnosti z původních 49,06 % na 50,71 %, čímž došlo k porušení limitu omezujícího daný poměr na maximálně 50 %. K datu vyhotovení této zprávy byl tento stav již narovnan.



## D. Ostatní náležitosti

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

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 27 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 6 let, což je výrazně více než u srovnatelných entit. Dlouhodobé smlouvy jsou sjednávány především s vysoce bonitními nájemci.

Likvidita fondu představuje k datu vypracování této výroční zprávy přibližně 36% podíl na majetku fondu. Likvidita fondu tak téměř dvojnásobně překračuje minimální 20% podíl určený ve statutu fondu. Kromě monitorování a řízení rizik obhospodařovatel fondu také aktivně vyhledává atraktivní investiční příležitosti, které se mohou na reálném trhu v následujícím období, v kontextu současné situace, objevit.

### 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 vysokou poptávkou a nízkými úrokovými sazbami. V souvislosti se zavedením opatření pro zastavení pandemie koronaviru vláda ČR podporuje ekonomiku vládními balíčky ve snaze omezit dopad epidemie koronaviru na ekonomku. Přidávají se také centrální banky v Česku i v zahraničí, které na trh stejně jako po světové finanční krizi před 12 lety dodají velké množství levných peněz a budou udržovat oproti minulým letům nízké sazby. 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. Obhospodařovatel fondu plánuje 4-6 akvizic a v souladu s deklarovanou strategií hodlá maximálně podporovat aktivní správu a rozvoj vlastněných nemovitostí s cílem zvyšování jejich hodnoty pro potenciální prodej v dlouhodobém horizontu. Zároveň obhospodařovatel fondu v únoru tohoto roku

uskutečnil první významnou akvizici mimo Českou republiku, kdy koupil kancelářskou budovu o pronajímatelné ploše téměř 20.000 m<sup>2</sup> v polské Poznani.

### 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 nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance. Obhospodařovatel fondu zaměstnával k 31. 12. 2020 27 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. Vzhledem k nepříznivému vývoji situace ohledně COVID – 19 došlo k posílení kurzu EUR vůči CZK, což mělo pozitivní dopad na hospodaření společnosti. Bankovní úvěr společnosti je denominován rovněž v EUR, což představuje pro nemovitostní společnost přirozené zajištění. Společnost splácí bankovní úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2020 se poměr LTV pohyboval okolo 35,5 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezi-bankovní 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, 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 2020 se poměr LTV pohyboval okolo 33,5 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR. Případná změna této sazby je zajištěna úrokovým swapem.

Nemovitostní společnost INVESTIKA beta, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK, společnost splácí bankovní úvěr a na konci roku 2020 se poměr LTV pohyboval okolo 45 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR. Případná změna této sazby je zajištěna úrokovým swapem.

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

Nemovitostní společnost NRE Avenir s.r.o. vybírá téměř 100 % nájemného v měně EUR. Vzhledem k nepříznivému vývoji situace ohledně COVID – 19 došlo k posílení kurzu EUR vůči CZK, což mělo pozitivní dopad na hospodaření společnosti. Bankovní úvěr společnosti je denominován rovněž v EUR, což představuje pro nemovitostní společnost přirozené zajištění. Společnost splácí bankovní úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2020 se poměr LTV pohyboval okolo 62 %. Úroková sazba úvěru je stanovena fixním způsobem, tento subjekt tedy není vystaven riziku změny úrokových sazeb úvěru.

Nemovitostní společnost MOLO Lipno Resort, 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 2020 probíhala dle plánovaného časového i finančního harmonogramu.

Nemovitostní společnost INVESTIKA KE4, s.r.o. vybírá téměř 100 % nájemného v měně EUR. Vzhledem k nepříznivému vývoji situace ohledně COVID – 19 došlo k posílení kurzu EUR vůči CZK, což mělo pozitivní dopad na hospodaření společnosti. Bankovní úvěr společnosti je denominován rovněž v EUR, což představuje pro nemovitostní společnost přirozené zajištění. Společnost splácí úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2020 se poměr LTV pohyboval okolo 59 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). V průběhu roku nedošlo k nárůstu úrokové sazby úvěru. Případná změna této sazby je zajištěna úrokovým swapem.

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 téměř 100 % nájemného denominovaného v měně EUR, které je následně placeno na účet společnosti v CZK. Vzhledem k nepříznivému vývoji situace ohledně COVID – 19 došlo k posílení kurzu EUR vůči CZK, což mělo pozitivní dopad na hospodaření společnosti. Bankovní úvěr společnosti je denominován rovněž v EUR, což představuje pro nemovitostní společnost přirozené zajištění. Společnost splácí úvěr, který je veden v EUR a na konci roku 2020 se poměr LTV pohyboval okolo 59 %. 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 úvěr u banky, takže není vystavena ani kurzovému riziku ani riziku zvyšování úrokových sazeb.

Nemovitostní společnosti Zámek Mitrowicz s.r.o., Mitrowicz, a.s. a, OBCEGABU s.r.o. aktuálně 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 směnných kurzů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně.

V průběhu roku 2020 docházelo k nárůstu cen nemovitostí zejména u logistických center a rezidenčních nemovitostí. Stabilní situace byla v oblasti kancelářských prostor. Naopak k poklesu došlo v důsledku koronavirové krize u retailových a hotelových komerčních nemovitostí.

Ke dni 31.12.2019 byl kurz devizového trhu dle České národní banky 25,410 EUR/CZK. Kurz na základě únorového zvýšení dvoutýdenních repo sazeb kurz významně posílil až na hranici 24,795 EUR/CZK. V závislosti na propuknutí koronavirové krize kurz v průběhu března rapidně oslabil až na hranici 27,635 EUR/CZK. Poté docházelo znovu průběžnému posilování koruny až k hranici 26 EUR/CZK ke konci srpna. Druhá vlna koronavirové pandemie však znovu vedla k oslabení a následnému posílení přibližně o korunu. V roce 2021 investiční společnost zvažuje ve vztahu k fondu použití zajišťovacích derivátů s ohledem na povahu transakce a aktiva a taktéž v návaznosti na očekávaný makroeko-

nomický vývoj hospodářství v ČR a Evropské unie s důrazem na vývoj úrokových sazeb a kurzu EUR/CZK u eurových transakcí.

Majetek fondu k 31. 12. 2020 se skládal ze 35,60 % z finančních prostředků deponovaných na běžných, resp. termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z 18,83 % z půjček nemovitostní společnosti, 42,91 % bylo tvořeno účastí v nemovitostních společnostech a 2,66 % cennými papíry. Do března fond nepřijímal od investorů jinou měnu než CZK. Od dubna došlo k otevření eurové třídy. Po jejím otevření byly přijímané měny CZK a EUR.

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

Riziko úvěrové a protistrany může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči fondu či nemovitostní společnosti (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů apod.) nedodrží svůj závazek. V průběhu roku 2020 nedošlo k selhání. Protistrany v okamžiku vypořádání transakce ani v jiné situaci. V průběhu období fond průběžně monitoroval situaci na bankovním trhu. Dle dostupných informací se bankovní trh v České republice zdá jako zdravý a dostatečně likvidní. Z tohoto důvodu byla pravděpodobnost platební neschopnosti všech bank vyhodnocena jako velmi nízká. V současné době nemovitostní společnosti fondu čerpají úvěry od renomovaných bankovních ústavů operujících na českém trhu. V průběhu sledovaného období nehrozilo, že by z důvodu platební neschopnosti banky došlo k zesplatnění úvěrů. I pro následující období zůstává toto riziko velmi nízké.

Riziko týkající se málo likvidní části portfolií fondu. Toto riziko se řídí aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování cenných papírů kolektivního investování, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení likvidity. Na základě žádostí podílníků jsou na účet fondu odkupovány jeho podílové listy. Pro ten účel je ve fondu vytvořena dostatečná likvidní rezerva pro vypořádávání odkupů. Výše likvidních aktiv k 31. 12. 2020 je tvořena z 35,6 % fondového kapitálu (min. je 20 %), tzn. že likviditu fondu lze považovat za dostatečně vysokou, aby zvládla pokrýt i mimořádně vysoké množství žádostí o odkup podílových listů fondu. Ve sledovaném období množství vydaných podílových listů mnohonásobně převýšilo množství odkoupených podílových

listů. Povahu a složení dalších aktiv v portfoliu fondu lze taktéž zpravidla považovat za dobře likvidní, neohrožující za standardních okolností schopnost dostat 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<br>Vyhláška 501/2002 Sb.<br>ze dne 6. listopadu 2002 | Obchodní firma:                   | INVESTIKA realitní fond, otevřený<br>podílový |
|   | Sídlo:                            | U Zvonařky 291/3, Praha 2                     |
|   | identikační číslo:                | 71508678                                      |
|   | předmět podnikání:                | kolektivní investování                        |
|   | okamžik sestavení účetní závěrky: | 12. 3. 2021                                   |

**ROZVAHA**  
31. 12. 2020

| Č.<br>a | Aktiva<br>tis Kč<br>b                                     | číslo<br>řád-<br>ku<br>c | 31. 12. 2020         |                         |                   | 31.12.2019           |
|---------|---|--------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
|         |   |                          | Hrubá<br>částka<br>1 | Opravné<br>položky<br>2 | Čistá částka<br>3 | Čistá<br>částka<br>4 |
| 3       | <b>Pohledávky za bankami a<br/>družstevními záložnami</b> | 5                        | <b>2 603 115</b>     |                         | <b>2 603 115</b>  | <b>2 252 953</b>     |
|         | v tom : a) splatné na požádání                            | 6                        | 1 312 530            | 0                       | 1 312 530         | 284 051              |
|         | b) ostatní pohledávky                                     | 7                        | 1 290 585            | 0                       | 1 290 585         | 1 968 902            |
| 4       | <b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>                | 8                        | <b>1 361 787</b>     | <b>0</b>                | <b>1 361 787</b>  | <b>733 333</b>       |
|         | b) ostatní pohledávky                                     | 10                       | 1 361 787            | 0                       | 1 361 787         | 733 333              |
| 6       | <b>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</b>             | 14                       | <b>194 550</b>       | <b>0</b>                | <b>194 550</b>    | <b>111 316</b>       |
| 8       | <b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>                       | 18                       | <b>3 137 825</b>     | <b>0</b>                | <b>3 137 825</b>  | <b>2 327 433</b>     |
| 11      | <b>Ostatní aktiva</b>                                     | 28                       | <b>15 140</b>        | <b>0</b>                | <b>15 140</b>     | <b>4 042</b>         |
|         | <b>Aktiva celkem</b>                                      | 31                       | <b>7 312 417</b>     | <b>0</b>                | <b>7 312 417</b>  | <b>5 429 077</b>     |

| Č.<br>a | Pasiva<br>tis Kč<br>b   | číslo<br>řádku<br>c | 31. 12. 2020<br>6 | 31. 12. 2019<br>7 |
|---------|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| 4       | <b>Ostatní pasiva</b>   | 45                  | <b>302 120</b>    | <b>291 811</b>    |
| 5       | <b>Výnosy a výdaje příštích období</b>                                    | 46                  | <b>158</b>        | <b>158</b>        |
|         | <b>Cizí zdroje celkem</b>   |                     | <b>302 278</b>    | <b>291 969</b>    |
| 12      | <b>Kapitálové fondy</b>   | 63                  | <b>6 407 776</b>  | <b>4 792 874</b>  |
| 13      | <b>Oceňovací rozdíly</b>  | 64                  | <b>639 617</b>    | <b>371 107</b>    |
|         | z toho: a) z majetku a závazků  | 65                  | 11 658            | 5 316             |
|         | d) z přepočtu účastí  |                     | 627 959           | 376 423           |
| 14      | <b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z před-<br/>chozích období</b> | 68                  | <b>-26 873</b>    | <b>-19 602</b>    |
| 15      | <b>Zisk nebo ztráta za účetní období</b>                                  | 69                  | <b>-10 381</b>    | <b>-7 271</b>     |
|         | <b>Vlastní kapitál celkem</b>   |                     | <b>7 010 139</b>  | <b>5 137 108</b>  |
|         | <b>Pasiva celkem</b>  | 70                  | <b>7 312 417</b>  | <b>5 429 077</b>  |

|   |                                   |  |
|---|-----------------------------------|--|
| Ministerstvo financí České republiky<br>Vyhláška 501/2002 Sb.<br>ze dne 6. listopadu 2002 | Obchodní firma:                   | INVESTIKA realitní fond, otevřený<br>podílový fond |
|   | Sídlo:                            | U Zvonařky 291/3, Praha 2                          |
|   | identikační číslo:                | 71508678   |
|   | předmět podnikání:                | kolektivní investování                             |
|   | okamžik sestavení účetní závěrky: | 12. 3. 2021  |
|   |                                   |  |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

| Č.<br>a | tis Kč<br>b   | číslo<br>řádku<br>c | 31. 12. 2020<br>1 | 31. 12. 2019<br>2 |
|---------|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| 1       | Výnosy z úroků a podobné výnosy   | 1                   | 80 742            | 67 799            |
| 4       | Výnosy z poplatků a provizí   | 9                   | 787               | 3 112             |
| 5       | Náklady na poplatky a provize   | 10                  | 302               | 1 574             |
| 6       | Zisk nebo ztráta z finančních operací                                   | 11                  | 11 694            | 7 370             |
| 7       | Ostatní provozní výnosy   | 12                  | 1 036             | 0                 |
| 8       | Ostatní provozní náklady  | 13                  | 7 278             | 0                 |
| 9       | Správní náklady   | 14                  | 97 060            | 69 238            |
|         | v tom:  | 15                  |                   |                   |
|         | b) ostatní správní náklady  | 18                  | 97 060            | 69 238            |
| 19      | <b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b> | 28                  | <b>-10 381</b>    | <b>-7 271</b>     |
| 23      | Daň z příjmů  | 32                  | 0                 | 0                 |
| 24      | <b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>                     | 33                  | <b>-10 381</b>    | <b>-7 271</b>     |

## Datová oblast

Podrozvahová aktiva a pasiva

| Podrozvahové položky Aktiva       |   | běžné období<br>k 31. 12. 2020 | minulé období |
|-----------------------------------|---|--------------------------------|---------------|
| A                                 | B | 1                              | 1             |
| Hodnoty předané k obhospodařování | 7 | 7 010 139                      | 5 137 108     |
| Poskytnuté zástavy                | 7 | 6 566 884                      | 5 429 077     |

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: | 12. 3. 2021                                     |
| kód banky :                       |   |

**Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020**

|  | Základní kapitál | Vlastní akcie | Emisní ažio | Rezerv. fondy | Kapitál. fondy   | Oceňov. rozdíly | Zisk (ztráta)  | Celkem           |
|--|------------------|---------------|-------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b>                       | 0                | 0             | 0           | 0             | <b>4 792 874</b> | <b>371 107</b>  | <b>-26 873</b> | <b>5 137 108</b> |
| Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV |                  |               |             |               |                  | 268 510         |                | 268 510          |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období                   |                  |               |             |               |                  |                 | -10 381        | -10 381          |
| Emise podílových listů                               |                  |               |             |               | 2 168 800        |                 |                | 2 168 800        |
| z toho Třída CZK                                     |                  |               |             |               | 2 136 831        |                 |                |                  |
| z toho Třída EUR                                     |                  |               |             |               | 31 969           |                 |                |                  |
| Snížení základního kapitálu                          |                  |               |             |               |                  |                 |                |                  |
| Nákupy podílových listů                              |                  |               |             |               | -553 898         |                 |                | -553 898         |
| z toho Třída CZK                                     |                  |               |             |               | -553 898         |                 |                |                  |
| z toho Třída EUR                                     |                  |               |             |               | 0                |                 |                |                  |
| <b>Zůstatek 31. 12. 2020</b>                         | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>0</b>      | <b>6 407 776</b> | <b>639 617</b>  | <b>-37 254</b> | <b>7 010 139</b> |



## INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Sídlo: U Zvonařky 291/3, Praha 2

IČO: 715 08 678

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2020

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 12. 3. 2021

### 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

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

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

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

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

**c)** půjček poskytnutých do nemovitostních společností, které jsou v držení Fondu.

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

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

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

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

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

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

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

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

e) cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, a to za splnění následujících podmínek:

-obhospodařuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond obhospodařovatel oprávněný přesáhnout rozhodný limit,

-lze-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond nabízet v České republice a

-investuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu pouze do věcí, které lze nabýt do jmění Podílového fondu.

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

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

### **Výbor odborníků**

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

Výbor odborníků je povinen mimo jiné minimálně dvakrát ročně určit hodnotu nemovitostí v majetku Podílového fondu a nemovitostí v majetku nemovitostních společností, na kterých má Podílový fond účast na základě zpracovaného znaleckého posudku,

a zabezpečit určení hodnoty účasti Podílového fondu v nemovitostních společnostech.

### **Charakteristika a hlavní aktivity**

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

## **2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

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

### **(a) Den uskutečnění účetního případu**

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

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

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

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

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

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

Nemovitosti v majetku Podílového fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti jsou oceňovány minimálně dvakrát ročně výborem odborníků, na základě posudku od licencovaného znalce, v souladu s účelem jejich provozování nebo jejich dalšího prodeje.

### **(c) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech**

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem.

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

### **Oceňování účastí v nemovitostních společnostech**

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

Při stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech se při prvním ocenění vychází z pořizovací ceny nemovitostí. Následné ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech vychází z ocenění nemovitostí výborem odborníků. Do prvního stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech je reálnou hodnotou pořizovací cena účastí.

Hodnota podílu v nemovitostní společnosti je stanovována na základě interní 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 pasívech nemovitostního fondu v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“ ve výši snížené o příslušný odložený daňový závazek.

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

## Vázané účty

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

Zároveň Fond účtuje o závazku uhradit celou kupní cenu nemovitostní společnosti, tj. o závazku ve výši zůstatku na vázaném účtu, a to až do okamžiku, kdy je buď dohodou s kupujícím původní kupní cena nemovitostní společnosti snížena, nebo kdy dojde ke splnění odkládacích podmínek a peníze jsou z vázaného účtu vyplaceny, tj. je uhrazena původní kupní cena nemovitostní společnosti.

## Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

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

## (d) Ostatní aktiva

Fond v roce 2020 neeviduje pohledávky z obchodního styku po splatnosti.

## (e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společností 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 společností a jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

## (f) Přepočet cizí měny

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

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

## (g) Zdanění

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

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

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

V roce 2020 nedošlo ke změně účetních metod.

### 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V roce 2020 nedošlo ke změně účetních metod.

### 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

| tis. Kč             | běžné období | minulé období |
|---------------------|--------------|---------------|
| Výnosy z úroků      |              |               |
| z vkladů            | 16 004       | 31 161        |
| z úvěrů             | 64 738       | 36 638        |
| Náklady na úroky    |              |               |
| Čistý úrokový výnos | 80 742       | 67 799        |

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 |
|-----------------------|--------------|---------------|
| ostatní poplatky      | 302          | 195           |
| Depozitářský poplatek | 0            | 1 379         |
| Celkem                | 302          | 1 574         |

| tis. Kč                     | běžné období | minulé období |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| výnosy z poplatků a provizí | 787          | 3 112         |

Dle smlouvy o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Česká spořitelna a.s. je dle smlouvy účtován měsíční poplatek. Pro rok 2020 byl náklad na depozitáře vykázán ve výši 1 905 750Kč ve správních nákladech.

### 6. Ostatní provozní výnosy a náklady

Fond prvně pro rok 2020 dle statutu přistoupil na řádnou a spravedlivou relokaci nákladů spojených s profesionální správou nemovitostních společností v rámci úplaty za obhospodařování na nemovitostní společnosti. Základ relokace je založen na výši investice fondu do nemovitostních společností.

Fond uzavřel Smlouvy o asset management fee s nemovitostními společnostmi INVESTIKA alfa, s.r.o., INVESTIKA beta, s.r.o. a Galerie Butovice s.r.o.

V rámci jiných provozních nákladů v celkové výši 7 278 tis. Kč fond eviduje zpracované komerční, právní, technické, ekonomické, daňové due dilligence včetně znalečských posudků k nevyužitým investičním příležitostem.

### 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                     | běžné období | minulé období |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Ostatní správní náklady     | 578          | 113           |
| Odměny výbor odborníků      | 0            | 85            |
| Právní poradenství          | 990          | 220           |
| Účetní a daňové poradenství | 817          | 500           |
| Úplata za obhospodařování   | 89 579       | 66 246        |
| Depozitářský poplatek       | 1 906        | 0             |
| Úplata za administraci      | 3 093        | 1 977         |
| Statutární audit            | 97           | 97            |
| Celkem                      | 97 060       | 69 238        |

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

Fond neměl v roce 2020 žádné zaměstnance.

## 8. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

| tis. Kč                        | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Zůstatky na běžných účtech     | 1 312 530    | 284 051      |
| Termínované vklady (splatnost) | 1 290 585    | 1 968 902    |
| Celkem                         | 2 603 115    | 2 252 953    |

## 9. Poskytnuté půjčky

| tis. Kč                             | Úroková sazba         | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.          | 4 %                   | 69 745       | 69 745       |
| BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. - úroky  |                       | 6 581        | 3 783        |
| BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.          | 4 %                   | 8 850        | 8 850        |
| BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. - úroky  |                       | 571          | 216          |
| BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.          | 4 %                   | 8 850        | 8 850        |
| BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. - úroky  |                       | 571          | 216          |
| Circle Logistic s.r.o.              | 6,5 %                 | 0            | 44 000       |
| Circle Logistic s.r.o. - úroky      |                       | 0            | 392          |
| INVESTIKA alfa, s.r.o.              | 8 %                   | 129 996      | 129 996      |
| INVESTIKA alfa, s.r.o. - úroky      |                       | 26 673       | 16 100       |
| INVESTIKA beta, s.r.o.              | 7 %<br>resp. 4 %      | 129 482      | 24 787       |
| INVESTIKA beta, s.r.o. - úroky      |                       | 0            | 14 472       |
| INVESTIKA gama, s.r.o.              | 4 %                   | 42 000       | 42 000       |
| INVESTIKA gama, s.r.o. - úroky      |                       | 3 360        | 2 176        |
| INVESTIKA KE4, s.r.o.               | 7 %                   | 150 909      | 146 108      |
| INVESTIKA KE4, s.r.o. - úroky       |                       | 15 252       | 4 511        |
| MOLO Lipno Residence s.r.o.         | 5,50 %<br>resp. 3,5 % | 244 422      | 59 963       |
| MOLO Lipno Residence s.r.o. - úroky |                       | 1 142        | 413          |
| NRE Avenir s.r.o.                   | 6 %                   | 85 663       | 82 937       |
| NRE Avenir s.r.o. - úroky           |                       | 9 394        | 4 036        |

| tis. Kč                         | Úroková sazba | 31. 12. 2020<br>Částka | 31. 12. 2019<br>Částka |
|---------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Pekařská Office, s.r.o.         | 8 %           | 110 176                | 55 236                 |
| Pekařská Office, s.r.o. - úroky |               |                        | 14 546                 |
| Sildat s.r.o.                   | 5 %           | 242 000                | 0                      |
| Sildat s.r.o. - úroky           |               | 9 953                  | 0                      |
| Mitrowicz a. s.                 | 1 %           | 66 000                 | 0                      |
| Mitrowicz a. s. - úroky         |               | 197                    | 0                      |
| Celkem                          |               | 1 361 787              | 733 333                |

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 31. 8. 2016 byl společnosti Pekařská Office, s.r.o. poskytnut úvěr, stav k 31. 12. 2020 je 4 198 tis. EUR

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 6.3.2019 byl společnosti NRE Avenir s.r.o. poskytnut úvěr, stav k 31. 12. 2020 je 3 264 tis. EUR.

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 18.7.2019 byl společnosti INVESTIKA KE4, s.r.o. poskytnut úvěr, stav k 31. 12. 2020 je 5 750 tis. EUR.

| Splatnost | 31. 12. 2020<br>tis. Kč | 31. 12. 2019<br>tis. Kč |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| Do 1 roku | 66 197                  | 0                       |
| 1-5 let   | 1 297 590               | 715 201                 |
| Nad 5let  | 0                       | 18 132                  |
| celkem    | 1 361 787               | 733 333                 |

## 10. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

V průběhu roku 2020 fond pořídil nemovitostní společnosti Sildat s.r.o. a Mitrowicz a. s.

## Tržní hodnota účastí (v tis. Kč):

| Společnost                  | IČO      | Datum akvizice | Vlastnický podíl | Tržní ocenění 2020 podílu | Základní kapitál | Vlastní kapitál | Reálná hodnota nemovitostí | Změna tržního ocenění podílu | Změna hodnoty nemovitostí | Tržní ocenění 2019 podílu |
|-----------------------------|----------|----------------|------------------|---------------------------|------------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Pekařská Office s.r.o.      | 27387852 | 31. 8. 16      | 100%             | 206 285                   | 32 003           | 26 182          | 459 881                    | 36 800                       | 62 464                    | 169 485                   |
| BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.  | 27413560 | 26. 7. 17      | 100%             | 262 864                   | 10 000           | 22 781          | 336 909                    | 2 244                        | -816                      | 260 620                   |
| INVESTIKA alfa s.r.o.       | 07020368 | 09. 4. 18      | 100%             | 257 155                   | 300              | 87 417          | 553 172                    | 60 325                       | 45 276                    | 196 830                   |
| INVESTIKA beta s.r.o.       | 05557003 | 02. 5. 18      | 100%             | 243 261                   | 5 000            | 26 266          | 604 497                    | -45 236                      | 25 587                    | 288 497                   |
| INVESTIKA gama s.r.o.       | 07344112 | 03. 8. 18      | 100%             | 53 455                    | 200              | 45 180          | 91 948                     | 1 932                        | 374                       | 51 523                    |
| INVESTIKA KE4 s.r.o.        | 08081875 | 15. 4. 19      | 100%             | 62 651                    | 210              | 32 532          | 467 016                    | 11 089                       | 13 189                    | 51 562                    |
| Circle Logistics s.r.o.     | 08082341 | 07. 6. 19      | 67%              | 143 058                   | 10               | 121 517         | 143 421                    | 83 649                       | 38 388                    | 59 409                    |
| NRE Avenir s.r.o.           | 04485751 | 20. 6. 19      | 100%             | 96 128                    | 210              | 61 068          | 461 833                    | 25 537                       | 15 806                    | 70 591                    |
| MOLO Lipno Residence s.r.o. | 07421371 | 02. 9. 19      | 100%             | 283 866                   | 20               | 36 638          | 617 375                    | 48 707                       | 380 337                   | 235 159                   |
| Galerie Butovice s.r.o.     | 09775501 | 17. 10. 19     | 100%             | 982 503                   | 200              | 1 106 931       | 2 143 559                  | 38 747                       | -19 465                   | 943 756                   |
| OBCEGABU s.r.o.             | 27199428 | 31. 12. 20     | 100%             | 200                       | 200              | 200             | 0                          | 200                          | 0                         | 0                         |
| Sildat s.r.o.               | 08713201 | 06. 3. 20      | 90%              | 248 002                   | 60               | 202 146         | 496 889                    | 248 002                      | 496 889                   | 0                         |
| Mitrowicz a.s.              | 28392248 | 02. 9. 20      | 100%             | 298 397                   | 20 000           | 212 029         | 203 492                    | 298 397                      | 203 492                   | 0                         |
| Zámek Mitrowicz s.r.o.      | 09422510 | 17. 8. 20      | 100%             | 134                       | 200              | 134             | 0                          | 134                          | 0                         | 0                         |

S koupí společnosti MOLO Lipno Residence s.r.o. jsou spojené ještě podmíněné závazky ve výši 25 600 tis. Kč, které budou uhrazeny v budoucnu po splnění.

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

Společnost Galerie Butovice s.r.o. vznikla rozštěpením společnosti Galerie Butovice, s.r.o na OBCEGABU, s.r.o. a Galerie Butovice, s.r.o. Rozhodný den přeměny byl stanoven na 1. 1. 2020.

## 11. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

Fond eviduje nakoupené podílové listy fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond, ISIN CZ0008475670.

| 2020<br>tis. Kč | Počáteční<br>stav | Nákup   | Prodej  | Konečný<br>stav | Přecenění | Reálná<br>hodnota |
|-----------------|-------------------|---------|---------|-----------------|-----------|-------------------|
| Podílové listy  | 106 000           | 93 000  | -15 108 | 182 892         | 11 657    | 194 549           |
| 2019<br>tis. Kč | Počáteční<br>stav | Nákup   | Prodej  | Konečný<br>stav | Přecenění | Reálná<br>hodnota |
| Podílové listy  | 0                 | 106 000 |         | 106 000         | 5 316     | 111 316           |

## 12. OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč            | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Ostatní pohledávky | 15 140       | 4 042        |
| Celkem             | 15 140       | 4 042        |

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

## 13. OSTATNÍ PASIVA

| tis. Kč                    | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Ostatní závazky            | 10 509       | 12 127       |
| Odložený daňový závazek    | 34 577       | 19 252       |
| Závazky z vkladů podílníků | 257 034      | 260 432      |
| Celkem                     | 302 120      | 291 811      |

## 14. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výdaje příštích období představují nevyfakturované služby za statutární audit r. 2020 60.tis Kč a vnitřní audit 98 tis.Kč, stejně jako minulých období.

## 15. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálového fondu

| tis. Kč                  | Počet podílových<br>listů (v tis. ks) | Jmenovitá hodnota<br>(v tis. Kč) | Emisní ážio/disážio<br>(tis. Kč) |
|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| zůstatek k 31. 12. 2019  | 4 190 564                             | 4 792 874                        | 0                                |
| podílové listy vydané    | 1 747 032                             | 2 168 800                        | 0                                |
| podílové listy odkoupené | 445 687                               | 553 898                          |                                  |
| zůstatek k 31. 12. 2020  | 5 491 909                             | 6 407 776                        | 0                                |

## 16. Oceňovací rozdíly

| Oceňovací rozdíly             | Podílové listy | Účasti v SPV |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| Stav k 1. 1. 2020             | 4 733          | 385 626      |
| přírůstky                     | 6 342          | 277 493      |
| úbytky                        | 0              | 0            |
| vliv odložené daně            | 583            | 33 994       |
| konečný zůstatek k 31.12.2020 | 11 658         | 627 959      |

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

Rozdělení zisku

Zisk za rok 2019 ve výši 7 271 tis. Kč byl převeden do Nerozděleného zisku minulých let. Dle statutu fondu se jedná o růstový fond.

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

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

Fond účtuje o odložené dani z dočasného rozdílu z přecenění finančních investic.Fond nevykazuje splatnou daň z příjmu z důvodu ztrát minulých let.



## 19. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2020 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. ve výši 7 010 139 tis. Kč, v roce 2019 ve výši 5 137 108 tis. Kč.

## 20. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Fond vykazoval k 31. 12. 2020 v podrozvaze 1 847 982 tis. Kč jako poskytnuté zástavní právo na podílech nemovitostních společnostech k zajištění poskytnutých čerpání úvěrů.

## 21. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

| Pohledávky za spřízněnými osobami                 | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 | 31. 12. 2018 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti          | 1 288 093    | 672 472      | 605 448      |
| Úroky z úvěru poskytnutý nemovitostní společnosti | 73 694       | 60 861       | 25 465       |
| Celkem  | 1 361 787    | 733 333      | 630 913      |

| Závazky ke spřízněným osobám                                     | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Úplata za obhospodařování a administraci – Investiční společnost | 10 044       | 7 391        | 3 754        |

V období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 si obhospodařovatel fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za obhospodařování fondu úplatu ve výši 103 773 079Kč, resp. 66 246 307Kč v průběhu roku 2019.

V období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 si administrátor fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za administraci fondu úplatu ve výši 3 093 108 tis. Kč, resp. 1 976 63Kč v průběhu roku 2019.

## 22. VYHODNOCENÍ RIZIK

### a) Úvěrové riziko

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

### b) Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu z povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním případě může dojít k situaci, že Podílový fond nebude schopen vyhovět žádostem o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů.

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

### c) Riziko vypořádání

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

### d) Tržní riziko

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.

### e) Měnové riziko

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

### f) Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě vlivem vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podílového fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku Depozitářem a ostatní custody služby).

### g) Riziko koncentrace

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

### h) Riziko zrušení Podílového fondu

Ze zákonem stanovených důvodů může být Podílový fond zrušen z důvodu přeměny Podílového fondu, rozhodnutí ČNB (např. fondový kapitál nedosáhne hranice 1 250 000.EUR do 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 společnosti. Během sledovaného období nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku Investiční společnosti nebo, nebyl zamítnut insolvenční návrh proto, že by majetek Investiční společnosti nepostačoval k úhradě nákladů insolvenčního řízení, a ČNB nerozhodla o převodu obhospodařování Fondu na jinou investiční společnost.

## 22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Na území České republiky dochází neustále k rozšiřování koronaviru, díky kterému se jednotlivé státy rozhodly zavést nejrůznější restriktivní opatření. Řada odvětví je následky koronavirové epidemie velmi ochromena a v současné době není zřejmé, jak dlouho bude epidemie trvat. Rovněž není v tuto chvíli jisté, jaké konkrétní dopady na ekonomiku, zejména pak dlouhodobé, bude epidemie mít. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit všechny důsledky této epidemie na situaci Fondu a jeho finanční pozici. Nelze přitom zcela vyloučit i možnost, že na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na Fond. I s ohledem výše uvedené s kutečností Investiční společnost zvážila jí známé potenciální dopady epidemie koronaviru na činnost Fondu a dospěla k závěru, že ty nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond je připraven reagovat na potencionálně negativní vývoj ekonomiky.

Legislativní změny v návaznosti na požadavek §4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, jež nabyde účinnosti 1. ledna 2021, spočívající ve vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů.

Počátkem roku 2021 fond investoval do nemovitostní společnosti Rimkorsal v celkové výši 641 mil. Kč (viz výroční zpráva D Ostatní skutečnosti – Údaje o předpokládaném vývoji činnosti) a poskytl jí půjčku ve výši 420 mil. Kč. Dále fond v roce 2021 uzavřel měnové zajištění ve výši 115 mil. EUR.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 12. 3. 2021

Podpis účetní jednotky:



INVESTIKA , investiční společnost, a.s.