



**VÝROČNÍ ZPRÁVA
2018**

iINVESTiKA
REALITNÍ FOND, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND

OBSAH

OBSAH	2
ÚVODNÍ SLOVO	3
ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED ROKU 2018	6
VÝVOJ REALITNÍHO TRHU ROKU 2018	7
NEMOVITOSTNÍ INVESTIČNÍ TRH 2018 – OČEKÁVÁNÍ	8
INFORMACE PRO INVESTORY	9
PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ	11
NEMOVITOSTI V PORTFOLIU INVESTIKA REALITNÍ FOND, OPF.....	12
SOUPIS NEMOVITOSTÍ V INVESTIKA RF, OPF	32
NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY	35
A. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ.....	35
B. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY SPECIÁLNÍHO FONDU.....	40
C. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY SPECIÁLNÍHO NEMOVITOSTNÍHO FONDU.....	41
D. OSTATNÍ NÁLEŽITOSTI.....	48
ZPRÁVA AUDITORA	52
ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	53
PŘÍLOHA K ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	58

ÚVODNÍ SLOVO

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


dovoluji si Vám předložit výroční zprávu podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond za rok 2018. INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) vznikl dne 16. září 2015 jako fond nemovitostní s cílem investovat peněžní prostředky podílníků do zajímavých komerčních nemovitostí. Možnost investovat do Fondu je přístupná formou jednorázové a pravidelné investice i drobným investorům.

Během roku 2018 bylo do Fondu čistě investováno přes 1,6 mld CZK, což představuje meziroční nárůst o přibližně 110%. Cena podílového listu vzrostla z 1,1122 Kč na 1,1660 Kč. Fond dosáhl v roce 2018 zhodnocení podílových listů ve výši 5,04 %. Tento vývoj potvrzuje očekávanou výkonnost Fondu.

Nejvýznamnějšími událostmi uplynulého roku byly z pohledu Fondu tři nové akvizice. První akvizicí byl nákup kancelářské budovy Business Center Bohemia a souvisejících pozemků, nejvýraznější kancelářské budovy v Plzni. Tato moderní nemovitost je dlouhodobě téměř 100% obsazena bonitními nájemci jako například Siemens, ADP, Deloitte a další a nabízí přibližně 8.500 m² moderních kancelářských prostor v 16 efektivně řešených podlažích s dostatkem parkovacích míst a vynikající dopravní dostupností. Druhou akvizicí bylo logistické portfolio tři nemovitostí v různých lokalitách s jediným generálním nájemcem C.S.CARGO a.s. s desetiletou nájemní smlouvou. Celková hrubá pronajimatelná plocha portfolio včetně administrativní části průmyslových areálů činí 22 644 m². Areály jsou situované v regionech se silným zázemím automobilového a stavebního průmyslu v lokalitách – Liberec, Jičín a Litomyšl. Třetí akvizici úspěšně dokončil fond v říjnu loňského roku. Tentokrát se jednalo o trofejní nemovitost, historickou Vilu U Zvonařky 3 na pražských Vinohradech o celkové podlažní ploše přes 760 m², u níž lze předpokládat, že její hodnota v čase poroste. Po dokončení této akvizice vlastní Fond 16 nemovitostí ve 13 městech České republiky.

Věříme, že rovněž rok 2019 bude pro Fond rokem úspěšným a přinese jeho podílníkům stabilní zhodnocení na úrovni výnosů realitního trhu.

V Praze dne 30.4.2019



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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní informace o fondu ke dni 31. 12. 2018:

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

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2018:

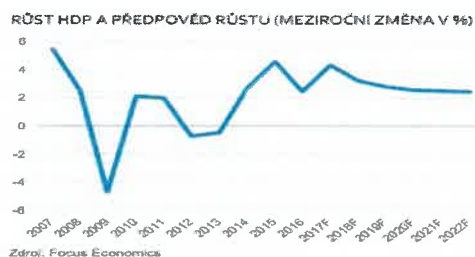
Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období:	v Kč
AKTIVA CELKEM:	2 828 705 302,70 Kč
POČET VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	5
POČET NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍMI SPOLEČNOSTMI:	16
CELKOVÁ HODNOTA MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ/ NEMOVITOSTÍ:	825 326 045 Kč / 1 790 108 753 Kč Kč
OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:	94 %
ZMĚNY ZA DANÉ OBDOBÍ:	Akvizice nemovitostních společností : INVESTIKA alfa, s.r.o. INVESTIKA beta, s.r.o. INVESTIKA gama, s.r.o.
ZMĚNY V NEMOVITOSTNÍM PORTFOLIU:	Akvizice nemovitostních společností : INVESTIKA alfa, s.r.o. INVESTIKA beta, s.r.o. INVESTIKA gama, s.r.o.
NÁKUPY NEMOVITOSTÍ/NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	Akvizice nemovitostních společností : INVESTIKA alfa, s.r.o. INVESTIKA beta, s.r.o. INVESTIKA gama, s.r.o.
PRODEJE NEMOVITOSTÍ/NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	Nedošlo k žádnému prodeji nemovitostí či nemovitostních společností

VÝKONNOST FONDU OD 1.1.2018 DO 31.12.2018:	5,04 %
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL:	2 570 306 605,70Kč
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:	1,1660 Kč
VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:	0*

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

MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED ROKU 2018

- Růst české ekonomiky pokračoval v průběhu celého roku. Hrubý domácí produkt vzrostl v roce 2018 podle předběžného odhadu o 3,0 %.

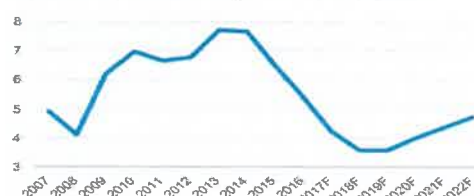


- Míra inflace vyjádřená růstem spotřebitelských cen činila za rok 2018 2,1%.



- Hospodaření státu skončilo v roce 2018 s přebytkem 2,9 miliardy korun. Výsledek za rok 2018 je tak druhý nejlepší od roku 1996. Za meziročním zhoršením stojí především nižší příjmy z EU.
- Míra nezaměstnanosti, přes menší výkyvy během roku, na konci roku 2018 klesla na 3,1%.

MÍRA NEZAMĚSTNANOSTI V ČR (% Z PRÁČESCHOPNÉHO OBYVATELSTVA, PRŮMĚR)



Zdroj: Focus Economics

EKONOMICKÝ VÝHLED

- Dá se předpokládat, že ČNB bude pokračovat ve zvyšování úrokových sazeb i v roce 2019.
- Očekává se zvýšení HDP o 2,9%, minimální změny v míře nezaměstnanosti i pokračující tlak na rychlý růst mezd.
- Inflace by měla dosáhnout 2,2%, což je o 0,2% více než je cíl centrální banky. Na jedné straně budou sílící mzdové tlaky a domácí poptávky, na straně druhé by měl převážit dopad posilujícího kurzu domácí měny.
- Sílící domácí poptávka a mzdová inflace budou klíčovými faktory pro vývoj spotřebitelských cen také v roce 2019.
- Dluh vládního sektoru by měl pokračovat v sestupné tendenci, na konci roku bude pravděpodobně oscilovat okolo 30,7 % HDP.

VÝVOJ REALITNÍHO TRHU ROKU 2018

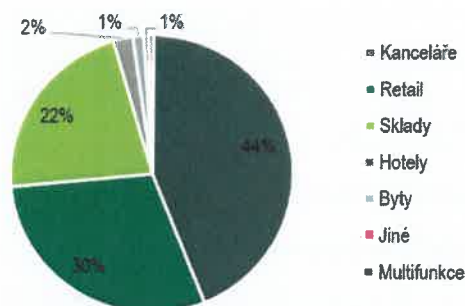
Dle realitní kancelře BNP Paribas Real Estate celkový objem investic do nemovitostí přesáhl v roce 2018 2,6 miliard EUR, což je o 27 % méně než v předchozím roce. Tento výsledek však stále přesahuje dlouhodobý roční průměr. Investiční aktivita výrazně posílila v posledním čtvrtletí, kdy se realizovaly investice za celkem 1,27 miliard EUR. Kanceláře byly nejobchodovanějším aktivem roku 2018 (44 %), následovány retailovými nemovitostmi (30 %) a sklady (22 %). Skladové nemovitosti měly nejvýraznější zastoupení během posledního čtvrtletí (38 %), a to především díky největší transakci roku, prodeji portfolia tří industriálních parků CTP v celkové hodnotě 460 mil. EUR. Čeští investoři dominovali v celkovém objemu investic (62 %), následováni německými fondy (22 %). Výnosová míra zůstala víceméně stabilní. S rostoucími úrokovými sazbami se očekává, že se výnosová míra v tomto roce stabilizuje.

Výnosová míra



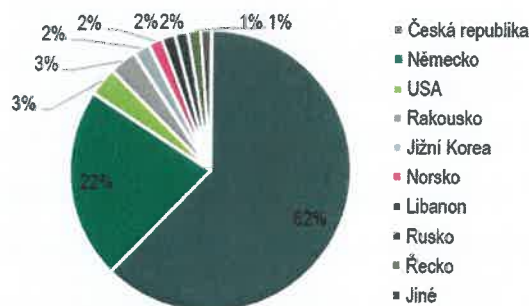
Zdroj:BNP

Objem investic dle typu nemovitosti, 1. - 4. čtvrtletí 2018
Mili. EUR



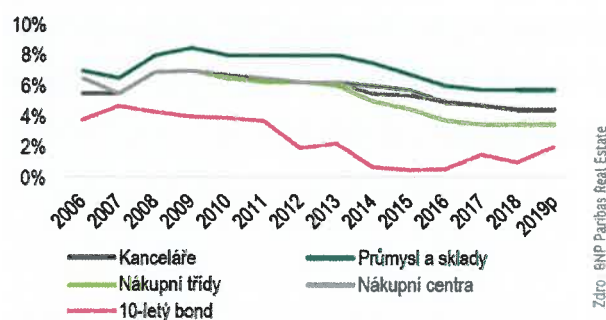
Zdroj: BNP Paribas Real Estate

Objem investic dle zdroje kapitálu, 1. - 4. čtvrtletí 2018
Mili. EUR



Zdroj: BNP Paribas Real Estate

Vývoj výnosových měr
%



Zdroj: BNP Paribas Real Estate

NEMOVITOSTNÍ INVESTIČNÍ TRH 2019 – OČEKÁVÁNÍ

- Investiční objem nemovitostních transakcí je očekáván na úrovni 2,55 mld. euro.
- Appetit investorů po kvalitních nemovitostech bude tedy i v tomto roce stabilní.
- Čeští investoři budou stále, jako v předchozích letech, tvořit přibližně 50 - 60 % objemu zrealizovaných transakcí, což zajišťuje vysokou likviditu komerčních nemovitostí.
- Komerční nemovitosti zůstanou lákavým investičním nástrojem vzhledem k vyšším výnosům v porovnání s jinými investičními nástroji, a to i přes mírně rostoucí úrokové sazby.
- Praha bude dále posilovat svou pozici šestého nejbohatšího regionu v rámci Evropské unie.
- V roce 2019 je očekáván drobný nárůst hodnoty nájmů ve všech segmentech komerčních nemovitostí, což je dáno zejména rostoucí cenou stavebních prací a klesající neobsazeností volných kancelářských prostor
- Vzhledem k dobrému stavu českého bankovníctví je rovněž očekávána stabilní nabídka nemovitostního financování

INFORMACE PRO INVESTORY

Po déle než tříletém působení na českém trhu Fond dále plní deklarovanou strategii, definovanou Statutem Fondu, kterou je investování vložených peněžních prostředků klientů do kvalitních a prověřených administrativních či obchodních prostor, případně logistických parků, vždy v atraktivních lokalitách. Fond většinou cílí na existující nemovitosti obsazené bonitními nájemci, jejichž nájemné, plynoucí z nájemních smluv, zaručuje stabilní peněžní příjem Fondu. Takto získané nájemné tvoří nejpodstatnější, ne však jedinou, složku tvořící výnos Fondu.

Fond má v plánu optimalizovat své portfolio nemovitostí a současně ho důsledně diverzifikovat v zájmu minimalizace rizik a zhodnocení prostředků svých klientů. V roce 2018 proběhly tři výše uvedené akvizice v souladu s přijatou investiční strategií. Cílem Fondu zůstává vytvoření strukturálně i odvětvově diverzifikovaného portfolia. Fond má v plánu dlouhodobě držet nabyté nemovitosti, resp. nemovitostní společnosti, a jejich aktivní správou maximalizovat výnosnost vloženého kapitálu.

Za Fondem stojí profesionální tým s bohatými zkušenostmi z trhu finančního a kapitálového trhu, který se dlouhodobě věnuje českému realitnímu trhu.

V souladu se statutem Fondu byl Fond do září 2018 uzavřen. Do této doby tedy neprobíhaly odkupy podílových listů klientů. Tento fakt korespondoval s doporučeným investičním horizontem, který je 5 let a více. Fond do této doby nevyplácel dividendu, to znamená, že veškeré výnosy byly reinvestovány.

Podílníci Fondu mají prostřednictvím portálu Moje Investika k dispozici elektronický náhled na stav své investice.

Výkonnost fondu k 31.12.2018

31.12.2018	Celková kumulativní výkonnost fondu	Průměrná měsíční výkonnost fondu
1M	0,35%	---
3M	1,95%	0,65%
6M	2,74%	0,46%
12M	5,04%	0,42%
za rok 2018	5,04%	0,42%
od vzniku fondu	16,60%	0,43%

Struktura majetku Fondu k 31.12.201

Struktura majetku k datu	31.12.2018
Aktiva celkem	2 828 705 302,70CZK
Z toho:	
Účast v nemovitostních společnostech	29,18%
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	22,30%
Vklady v bankách	48,52%

Graf vývoje hodnoty podílového listu INVESTIKA realitní fond, OPF v roce 2018

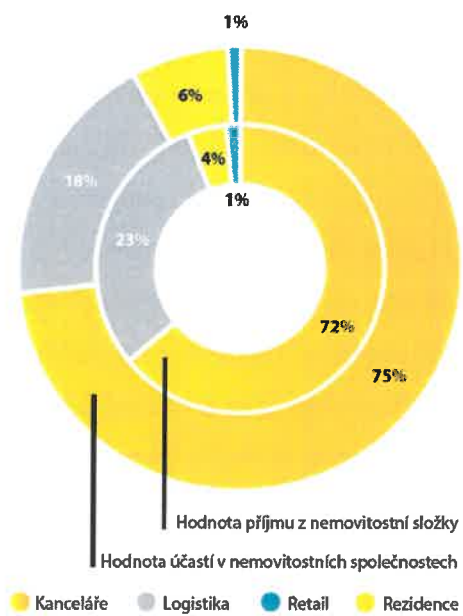


Počet vydaných a odkoupených PL v roce 2018

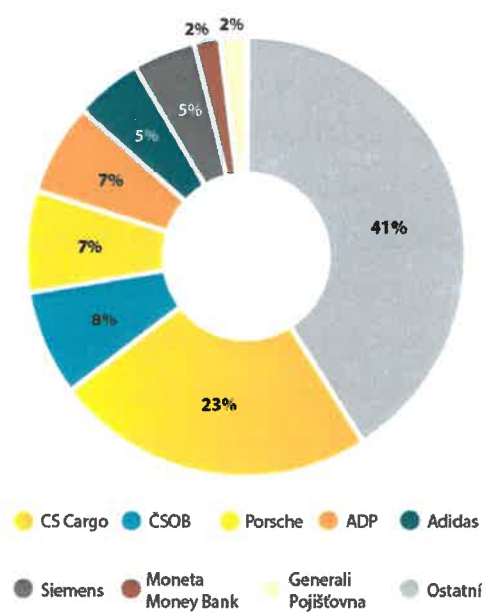
Vydané a odkoupené podílové listy	Počet
Počet podílových listů vydaných fondem	1 351 105 180
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	1 529 102 500,06 Kč
Počet podílových listů odkoupených fondem	27 334 046
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	31 442 546,25 Kč

PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ

● Složení nemovitostní složky podle sektoru



● Významní nájemci



NEMOVITOSTI V PORTFOLIU INVESTIKA REALTNÍ FOND, OPF

- Pekařská Office Park

Hodnota nemovitostí byla výborem odborníků stanovena k 30.11.2018 na 383 880 454 Kč.

Lokalita

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

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

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



<https://www.google.cz/maps/search/park+bl%C3%ADzko+Peka%C5%99sk%C3%A1+Office+S.r.o.,+Peka%C5%99sk%C3%A1,+Praha/@50.0514658,14.3673179,13z/data=!3m1!4b1>

O budovách

Pekařská 628/14 a Pekařská 641/16 představují komplex dvou multifunkčních budov nabízejících především kancelářské prostory a v omezeném množství rovněž komerční prostory umístěné v Praze 5 – Jinonice. V případě Pekařské 14 se jedná o budovu se 3 nadzemními a jedním podzemním podlažím o celkové pronajímatelné ploše 4.132 m², jejíž výstavba byla dokončena v roce 1998. Budova Pekařská 16 byla dokončena v roce 1999 a obsahuje 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží o celkové pronajímatelné ploše 3.200 m². Celkem komplex nabízí 7.332 m² pronajímatelné plochy a 163 parkovacích míst.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Z celkové pronajímatelné plochy nemovitosti je v současné době obsazeno:

- 95% kancelářských ploch,
- 100% komerčních ploch,
- 88% parkovacích stání.

Popis závad nemovitosti

V roce 2017 byly realizovány významné investice do obou budov. Konkrétně došlo k rekonstrukci střešního pláště, opravám výtahů, nouzového osvětlení i částí vnitřních prostor.

Technický stav nemovitosti

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

užití	<u>Pekařská 14</u>	<u>Pekařská 16</u>	celková plocha v m ²
Kanceláře	3 809,00 m ²	2626 m ²	6 435,00 m ²
Sklady	323,00 m ²	267 m ²	590 m ²
Restaurace		307 m ²	307 m ²
Parkování	95	68	163
celkem m ²	4132 m ²	3200 m ²	7332 m ²

Nájemci a nájemné

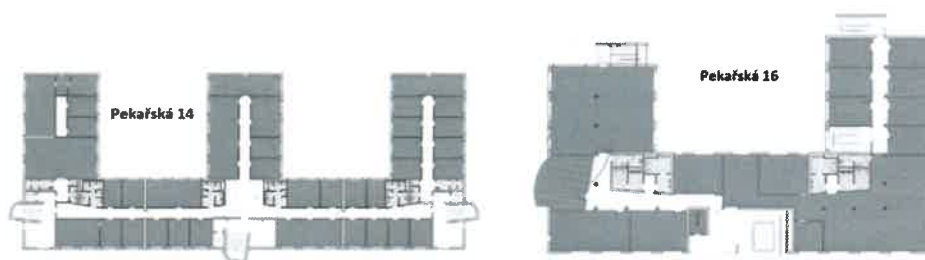
Dlouhodobými nájemci jsou stabilní společnosti mezinárodních značek jako adidas, NIVEA, Beiersdorf, DU PONT, aramark, Reebok, HiPP, BRIGGS&STRATTON a další. Vážený průměr doby trvání nájemních smluv jsou přibližně 3 roky. Obsazenost objektu je 95 %.



Technické parametry

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

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



- **Portfolio BRE**

V červenci 2017, tedy po necelém roce od první akvizice, přibylo do portfolia INVESTIKA realitního fondu, OPF hned **9 nových nemovitostí** nacházejících se v centrech regionálních měst napříč Českou republikou. Uvedené nemovitosti jsou přitom ve vlastnictví nemovitostní společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., jejímž jediným společníkem je Fond. Užitná plocha budov činí přes 9.400 m². Hlavním nájemcem portfolia je banka ČSOB.



Hodnota nemovitostí byla výběrem odborníků stanovena k 30.11.2018 na 325 041 651 Kč.

O budovách

Benešov, Masarykovo náměstí 7 a 1041



Objekt byl postaven v 1. polovině 20. století, budova dále prošla stavebními úpravami v letech 1999 a 2006. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 616 m², celková pronajímatelná plocha činí 1200 m². Z toho 52,21 % tvoří kancelářské prostory, 16,76 % obchodní prostory, 1,97 % skladové prostory a ostatní prostory 29,07 %.

Boskovice, Kpt. Jaroše 2012



Budova byla postavena v 80. letech minulého století, v roce 1993 proběhla rekonstrukce. Další stavební úpravy byly v budově povoleny v letech 1998 a 2005, vodovodní přípojka byla vybudována v roce 2016. V roce 2017 proběhla výměna výkladců pro nájemce ČSOB. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 555 m², celková pronajímatelná plocha činí 657 m². Z toho 22,16 % tvoří

kancelářské prostory, 44,64 % obchodní prostory, 1,96 % skladové prostory a ostatní prostory 31,25 %. Budova je vybavena klimatizací a nákladním výtahem. V loňském roce došlo k rekonstrukci výkladců v prostorech pronajatých ČSOB.

Chrudim, Čáslavská 313



Budova byla postavena ve 20. letech minulého století, v roce 1991 došlo k celkové rekonstrukci a v roce 2017 byla provedena rekonstrukce fasády a oken. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 513 m², celková pronajímatelná plocha činí 472 m². Z toho 10,32 % tvoří kancelářské prostory, 27,03 % obchodní prostory, 17,13 % skladové prostory, ostatní prostory 30,73 %, venkovní prostor

14,79 %. Budova je vybavena klimatizací.

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



Nemovitost byla postavena ve 30. letech minulého století. V roce 1996 prošla celkovou rekonstrukcí. Budova stojí na pozemku o velikosti 1175 m², celková pronajímatelná plocha činí 1931 m². Z toho 41,29 % tvoří kancelářské prostory, 2,81 % obchodní prostory, ostatní prostory 11,24 %, bytové prostory 44,66 %. Budova je vybavena osobním výtahem, klimatizací a nájemcům je k dispozici 11 parkovacích stání.

Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav

parkovacím místem.

Budova v Mladé Boleslavi byla postavena v roce 1993, budova následně prošla stavebními úpravami v letech 1997, 2011 a 2014. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 452 m², celková pronajímatelná plocha činí 1161,23 m². Z toho 14,19 % tvoří kancelářské prostory, 60,45 % obchodní prostory a ostatní prostory 25,36 %. Budova je vybavena klimatizací, osobním a nákladním výtahem a jedním

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

Budova v Moravské Třebové byla postavena ve 20. letech minulého století. Objekt prošel rekonstrukcí v letech 1986, 1991 a 1993. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 399 m², celková pronajímatelná plocha činí 883 m². Z toho 30,68 % tvoří kancelářské prostory, 19,49 % obchodní prostory, sklady 13,93 % a ostatní prostory 35,90 %. Budova je vybavena klimatizací.

Frýdlantská 1351/15, Liberec

Administrativní budova v Liberci postavena v roce 1994 stojí na pozemku o velikosti 287 m², celková pronajímatelná plocha činí 1472 m². Z toho 92,03 % tvoří kancelářské prostory, sklady 0,32 % a ostatní prostory 7,66 %. Budova je vybavena klimatizací, nákladním výtahem, dvěma osobními výtahy a jedním parkovacím stáním.

náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk



Budova v Nymburce byla postavena v roce 1997. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 531 m², celková pronajímatelná plocha činí 835 m². Z toho 42,18 % tvoří kancelářské prostory, 28,01 % obchodní prostory, sklady 1,91 % a ostatní prostory 27,90 %. Budova je vybavena klimatizací.

5. května 714/1, Sokolov



Budova v Sokolově byla postavena ve 20. letech minulého století a v roce 1996 prošla celkovou rekonstrukcí. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 255 m², celková pronajímatelná plocha činí 820 m². Z toho 28,57 % tvoří kancelářské prostory, 33,65 % obchodní prostory, sklady 3,94 %, ostatní prostory 26,45 %, obytné prostory 7,40 %. Budova je vybavena klimatizací a osobním výtahem.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

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

Celková obsazenost nemovitostního portfolia se pohybuje na úrovni **88 %**.

Popis závad nemovitostí

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

Technický stav nemovitostí

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

Nájemci a nájemné

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

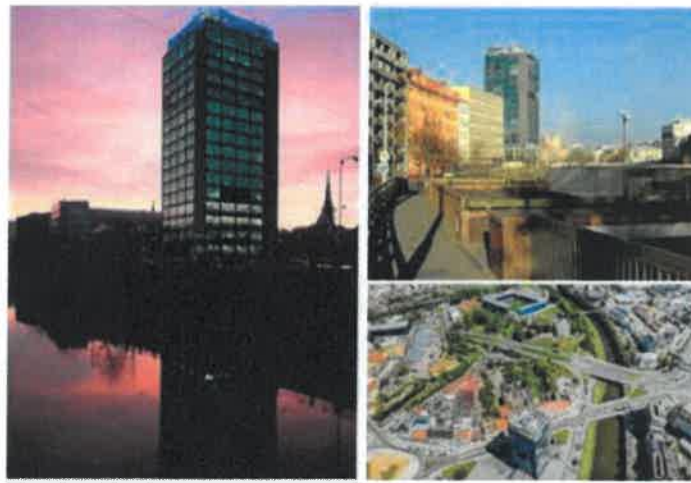
Technické parametry

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

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

- **Business Centre Bohemia**

Hodnota nemovitosti byla výborem odborníků stanovena k 30.11.2018 na 522 734 042 Kč.



Lokalita

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

O budově

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

Budova obsahuje 1 podzemní a 16 nadzemních podlaží. V přízemí budovy se kromě hlavního vstupního lobby nachází bankovní hala se zázemím a restaurace. Restaurace je přístupná z hlavní vstupní haly výškové budovy (č.p. 2434), ale je umístěna v objektu vedeném pod samostatným č.p. 2762, který

původně sloužil jako propojovací krček výškové budovy s vedlejší budovou. Ostatní nadzemní podlaží jsou využívány jako kancelářské plochy. V posledním nadzemním podlaží 16.NP se nachází kavárna s vyhlídkovou terasou na střeše budovy (17.NP). V suterénu budovy je umístěno zázemí kavárny, sklady, technické místnosti a prostor relaxačního centra (wellness a fitness) umístěného v prostoru bývalého krytu CO. Relaxační centrum není v současnosti funkční.

Technický stav nemovitosti

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

Několik závad s identifikovanými vyššími finančními nároky na jejich odstranění (CAPEX) bylo po dohodě s Prodávajícím vyřešeno formou jednorázové slevy z kupní ceny nemovitosti ve výši 2,5 mil Kč.

Nájemci a nájemné

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



Technické parametry

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

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

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

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

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

- Industriální portfolio CS Cargo

Hodnota nemovitostí byla výběrem odborníků stanovena k 30.11.2018 na 468 238 686 Kč Kč.



O budovách

Jičín (Hradecká 1116)

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

Logistický areál je napojen na dopravní infrastrukturu obce pomocí tří vjezdů: jeden výhradně pro osobní automobily z Hradecké ulice před administrativní budovu a dva vjezdy z boční komunikace (jeden pro osobní a jeden pro nákladní dopravu).

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

vytápění administrativní tak skladové části. Areál je rovněž vybaven venkovním osvětlením, kamerovým monitorovacím systémem a informačním areálovým systémem.

Administrativní budova je částečně navržena jako jednopodlažní, částečně jako dvoupodlažní objekt, provedený jako zděná stěnová konstrukce na železobetonových monolitických pasech. Střecha je řešena jako plochá, v jednopodlažní části invertní střecha, ve dvoupodlažní části jako provětrávaná střecha. Budova je vytápěna teplovodním systémem ocelovými radiátory a plynovými kotli, zabezpečující rovněž ohřev TUV. V budově je instalováno chlazení pro letní měsíce: VRV systém pro kanceláře a splitové jednotky pro server a recepci. Využitelná plocha administrativní části je 1 175 m².

Skladová hala je provedena jako jednopodlažní dvouložní ŽB konstrukce s příčným modulem 2 x 18,5m a podélným modulem 7,5m (6,0 m). Konstrukce je tvořena ŽB sloupy osazenými do kalichů ŽB pilot a ŽB vazníky. Střecha je plochá, nevětraná skládaná konstrukce (plech-tep.izolace-hydroizolace modif. Pás). Součástí střechy jsou otevíratelné průběžné světlíky. Opláštění haly je řešeno jako sendvičové, výplně otvorů jsou plastové, vrata sekční. Objekt je vybaven 6 vyrovnávacími můstky. Budova je vytápěna teplovzdušnými plynovými agregáty umístěnými uvnitř haly. Využitelná plocha je 4 198 m².

Zpevněné plochy jsou ve dvojnásobném provedení: u administrativní budovy jako lehké C125 a ve spodní části u skladové haly jako těžké D400. Kryt veškerých zpevněných ploch je tvořen betonovou zámkovou dlažbou. Retenční a zároveň požární nádrž je tvořena ŽB monolitickou nádrží atypického tvaru s odběrným systémem pro požární techniku. Plocha zpevněných ploch je 8 218 m².

Liberec (Ampérová 500)

Logistická hala v Liberci byla povolena k užívání v roce 2004 a v roce 2005 k ní byla provedena dostavba včetně rozšíření komunikace, parkovišť a manipulační plochy. V roce 2011 byla zkolaudována vestavba provozovny Jablotron do stávající haly.

Původní skladová hala nabízela skladovací plochu 3 373 m² a celkovou užitnou plochu 3 625 m², administrativní budova měla celkovou užitnou plochu 362 m² (z toho kanceláře tvořily 167,8 m²). Dostavba provedená v roce 2005 pak přidala 2 308,6 m² skladovací plochy a 135,33 m² plochy kancelářů.

Celkem současný objekt nabízí 5 681,6 m² skladovací plochy, 303,1 m² plochy kanceláří. Zastavěná plocha celkem je 6 258,3 m², celkový obestavěný prostor je 75 214,5 m³.

Komunikační napojení celého areálu je ze severní strany od nově vybudované komunikace pomocí vlastní obslužné komunikace mezi sousedními průmyslovými areály.

Hmota původní jednopodlažní skladové haly obdélníkového půdorysu 48,5 x 72,5 m, výška 11,5 m, byla rozšířena o další dvě lode šířky 16,5 a 15,5 m na celkový půdorysný rozměr 80,5 x 72,5 m. Na východní straně přístavby je dostaven přístřešek manipulační plochy. Hmota původního dvoupodlažního administrativního přístavku byla doplněna dostavbou obdélníkového půdorysu 6 x 12 m, stejný výška 7,65 m.

Fasáda skladové haly je opatřena rovnými kovovými lakovanými plechy světle šedé barvy horizontálně. Ve stejné barvě jsou i sekční vrata. V polovině výšky jižní fasády je 1,5 m vysoký pás oken s rampy modré barvy. Fasáda administrativy je provedena z rovných kovových lakovaných plechů světle šedé barvy vertikálně.

Budova je založena na plovoucích pilotách s kalichovými hlavicemi pro osazení sloupů. Na piloty jsou osazeny prefabrikované základové pasy zateplené z vnitřního líce. V místě vyrovnávacích můstek a v místě administrativní budovy jsou vzhledem k tvarové složitosti provedeny některé základové pasy jako monolitické železobetonové.

Hydroizolace budovy je provedena z folie PEHD tl. 1,5 mm. V místě sloupů je izolace vytažena a nalepena na sloupy, po obvodě na základové prahy.

Nosná konstrukce je navržena z montovaného ŽB velko-rozponového skeletu (hala a přístřešek) a malorozponového skeletu (administrativa). Průvlaky jsou uloženy na 18 m a po 4 m jsou v opačném směru než průvlaky uloženy veznice střechy. Výška průvlaků je ca. 1,5 m, výška vaznice ca. 0,8 m. Světlá výška haly je min. 10 m. Průvlaky jsou do úrovně plechů střechy nadezděny zdivem YTONG v tl. 75 mm s požární odolností 15 minut z důvodu rozdělení haly na kouřové úseky. Dělicí stěny mezi administrativní částí a skladovou halou jsou vyzděny ze zdiva YTONG Rw min. 42dB. Vnitřní příčka administrativní části jsou provedeny ze SDK, stejně jako i vnitřní "přizdívky" obvodového pláště s výjimkou návaznosti stěny kanceláří na přilehlou halu, kde bude z požárních důvodů vnitřní přizdívka pláště provedena z YTONGU

v obou podlažích. Obvodový plášť je proveden z tepelně izolačních panelů Kingspan TF. Podlaha skladové haly je navržena z betonu s rozptýlenou výztuží.

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

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

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

Kornice A (čp. 54)

Skladová hala A v Kornici byla realizována ve dvou fázích: I.Etapa byla dokončena v roce 2002, II. Etapa (rozšíření) pak v roce 2003. Skladová hala B (dříve nazývaná “Skladová hala VLIES”) byla povolena k užívání v roce 2009, odstavné plochy a přípojky inženýrských sítí u této skladovací haly byly dokončeny a povoleny k užívání již v roce 2006.

Halový sklad s vestavbou pro umístění administrativní a sociální části je navržen jako ocelová nosná konstrukce, zateplená, s pohledovou plochou z lakovaného tvarovaného plechu. Jedná se o dvoulodní objekt šířky 59,71 m a délky 138,75 m s výškou 9,50 m v příjmové části a 8,0 m ve skladové části.

Zastavěná plocha je 8 282,7 m² (z toho vestavba 78 m²), obestavěný prostor je 79 580 m³ (vestavba 468 m³)

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

Budova je napojena na vodovodní řad přípojkou PVC 110 mm v délce 424 m, před objektem je navržen požární podzemní hydrant. Dešťová voda ze zpevněných ploch a $\frac{3}{4}$ zastavěné plochy halového objektu je svedena do požární a záchytné jímky. Dešťové svody po obvodu budovy jsou svedeny na terén, do rigolu z betonových tvárnic. Vnitřní svody jsou odvedeny kanalizačním potrubím PVC. Požární jímka s kapacitou 115 m³ je řešena jako svahová jímka izolovaná PE folií ukládanou na vrstvu stěrkopísku, ochrana geotextilií a betonovými panely. Splaškové vody ze sociálního zařízení jsou svedeny do žumpy užitého objemu min. 15 m³ a odváženy 1x 2 týdny na městskou ČOV. Objekt je napojen NTL plynovodní přípojkou. NN přípojka je navržena ze stávající zděné trafostanice v obci Kornice, v trase s vrchním vedením od TS až na pozemek za silnici a podél silnice k RIS zemním kabelem AYKY.

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

Kornice B (bez č.p.)

Budova B je umístěna vpravo při silnici III/36016 při vjezdu do Kornice od Litomyšle a napojena na inženýrské sítě vybudované spolu s budovou A. Dešťová voda je z $\frac{1}{2}$ svedena na terén a z $\frac{1}{2}$ odvedena dešťovou kanalizací přes požární nádrž do zpevněného příkopu podél silnice. Hala je napojena na stávající vodovod. Splaškové vody jsou odváděny do sběrné jímky na vyvážení. Hala je napojena na stávající STL plynovod. Do konstrukce podlahy je navržena izolace PEHD tl. 0,6 mm zamezující průniku radonu z podlaží a zároveň je izolací proti zemní vlhkosti. Halový sklad je navržen v souladu s dokumentací pro UR zkrácený, na celkovou délku 59,215 m tak, aby nezasahoval do ochranného pásma budoucího silničního obchvatu města. Šířka budovy je 59,110 m, užiténá plocha 3 443,6 m². Objekt je dvoulodní se dvěma sedlovými střechami. Nosná konstrukce je ocelová z tenkostěnných žárově zinkovaných profilů, sloupy jsou vetknuty do základových patek. Opláštění je skládané z vnějšího lakovaného tvarovaného plechu, 150mm paždík a tepelná izolace z minerální vlny, 20 x 100 mm distanční profil-pásek, parozábrana a vnitřní lakovaný tvarovaný profil, celkem tl. pláštění 240 mm.

Střešní plášť je tvořen lakovaným tvarovaným plechem, 150 mm nosný profil podhledu, 160 mm vložena tepelná izolace Rockwool, 34/45 mm dřevěný distanční profil, 20 mm tepelná izolace Rockwool a bílá

polypropylénová kaširované fólie. Zvláštní pozornost je věnována mezistřešnímu žlabu s podélným sklonem ke střešním vpustím á 2 moduly.

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

Nájemci a nájemné

Nájemcem je společnost CS Cargo, která má perspektivu dlouhodobého fungování , jak na českém trhu, tak v dané lokalitě. Nájemce CS Cargo obdržel AAA scoring od společnosti Bisnode, což představuje minimální (0,04%) riziko úpadku společnosti v následujících 12 měsících. Vážený průměr délky trvání nájemních smluv je roven 10 letům. Průměrné nájemné je na tržní úrovni a je z dlouhodobého hlediska udržitelné.

Technický stav nemovitostí

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

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

Hodnota nemovitosti byla výběrem odborníků stanovena k 30.11.2018 na 90 213 920 Kč Kč.



Lokalita

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

O budově

Budova se skládá z původní vily kompletně rekonstruované v roce 2012 v rozsahu 1. PP, 1.NP a 2.NP. V roce 2013 byla dokončena JZ přístavba, která je pouze přízemní s plochou střechou, na které je

realizována pochozí terasa přístupná z 2.NP původního objektu. Původní vila byla v roce 2013 rovněž rozšířena nástavbou 3.NP.

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

Technický stav nemovitosti

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

Technické parametry

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

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

- V 1. PP se nachází příruční sklad, chodba, kotelná a strojovna VZT, serverovna a archiv, v části JZ přístavby pak schodiště, 3x kancelář, sklad s technickou místností, sklad se samostatným vstupem a WC s předsíní.
- V 1.NP je umístěna vstupní hala, recepce, 2x chodba, denní místnost, kuchyňka, WC s předsíní, jednací místnost, schodiště, místnost IT, předsíň a 2x WC ženy, 2x šatna, místnost ostrahy a

řidičů, WC ostrahy, úklidová místnost, v JZ přístavbě pak kancelář se schodištěm, kancelář, WC muži s předsíní a pisoáry.

- Nad 1.NP v JZ přístavbě je umístěna galerie s dvěma kanceláři.
- 2.NP obsahuje schodiště s halou, jednací místnost, 3x kancelář, kuchyňku, WC s předsíní a terasu.
- 3.NP nabízí 5 kanceláří, kuchyňku, WC s předsíní a schodiště.

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

SOUPIS NEMOVITOSTÍ V INVESTIKA RF, OPF

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitého majetku	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitého majetku	Velikost v m ²	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v milionech CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v milionech CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobnosťovací 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., Pekařská 628/14, Jinonice (Praha 5), 155 00	kancelář	kancelář	VIII.16	4132	95	vlastnický titul	384	21%	177	46%	0%	24,3
2.	100%	Pekařská Office Park, Pekařská 641/16 Praha 5, 155 00	Pekařská Office (Praha 5), 155 00	kancelář	kancelář, obchodní prostor	VIII.16	3200	68	vlastnický titul	325	18%	0	0%	51%	1
3.	100%	Masarykovo náměstí 7 a 104, Benešov u Prahy	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Svědská 635/8, Praha 5, 150 00, 100%	Smišný – retail a kancelář	retail a obchodní prostor	VII.17	1200	0	vlastnický titul	657	5%	0	0%	5%	1,1
4.	100%	Kpt. Jaroše 2012, Boskovice	Smišný – retail a kancelář	retail a obchodní prostor	retail a obchodní prostor	VII.17	657	0	vlastnický titul						

5.	100%	Čáslavská 313, Chrudim	Smišený – kancelář zejména retail a kanceláře	VII.17	472	1	vlastnický titul	11%	0,9
6.	100%	Tř. T. G. Masaryka 492, Frydek-Místek	Smišený – kancelář zejména retail a kanceláře	VII.17	1931	5	vlastnický titul	14%	2,9
7.	100%	Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav	Smišený – kancelář zejména retail a kanceláře	VII.17	1160	0	vlastnický titul	1%	4,2
8.	100%	náměstí T. G. Masaryka 111/6, Moravská Třebová	Smišený – kancelář zejména retail a kanceláře	VII.17	883	0	vlastnický titul	35%	0,85
9.	100%	Frydlantská 1351/15, Liberec	Smišený – kancelář zejména retail a kanceláře	VII.17	1472	0	vlastnický titul	0%	2,5
10.	100%	náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk	Smišený – kancelář zejména retail a kanceláře	VII.17	835	0	vlastnický titul	3%	1,5
11.	100%	5.května 714/1, Sokolov	Smišený – kancelář zejména retail a kanceláře	VII.17	820	0	vlastnický titul	43%	1,3

12.	100%	Business Centre Bohemia, Pízeň, Anglické náměstí 2434/1, Česká republika	Investika beta, s.r.o., Pekařská 628/14, Praha 5, 155 00	Smišený – kancelář e, obchodní prostor	V.18	8309	103	vlastnický titul	523	29%	0	3%	32,2
13.	100%	Industriální portfolio CS Cargo - Jičín, Liberec, Litomyšl (Kornice)	Investika alfa, s.r.o., Pekařská 628/14, Praha 5, 155 00	Smišený – skladové prostory a kanceláře	V.18	22644	147	vlastnický titul	468	26%	201	43%	32,3
14	100%	Trofejní kancelářská budova – U Zvonařky 3	Investika gama, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha. 120 00	kanceláře kancelář e	X.18	764	9	vlastnický titul	90	4%	0	0%	4,2

NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

A. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ

1. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ FOND OBHOSPODAŘUJE, A O JEJÍ ČINNOSTI VE VZTAHU K MAJETKU FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ:

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

V roce 2018 došlo k následujícím akvizicím nemovitostních společností: INVESTIKA alfa, s.r.o., INVESTIKA beta, s.r.o. INVESTIKA gama, s.r.o.

2. ÚDAJE O CELKOVÉM POČTU PODÍLOVÝCH LISTŮ VYDANÝCH FONDEM, KTERÉ BYLY V OBĚHU KE KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ:

Počet vydaných podílových listů k 31. 12. 2018 činil 2 204 302 191 kusů.

3. ÚDAJE O CELKOVÉM POČTU VYDANÝCH A ODKOUPENÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

Vydané a odkoupené podílové listy	Počet
Počet podílových listů vydaných fondem	1 351 105 180
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	1 529 102 500,06 Kč
Počet podílových listů odkoupených fondem	27 334 046
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	31 442 546,25 Kč

4. ÚDAJE O FONDOVÉM KAPITÁLU A FONDOVÉM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST K 31. 12. 2018:

Datum	Fondový kapitál fondu (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (v Kč)
31.12.2016	232 847 249,25	1,0568
31.12.2017	977 491 672,87	1,1101
31.12.2018	2 570 306 605,70	1,1660

5. ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU TOHOTO FONDU

V roce 2018 došlo k následujícím akvizicím nemovitostních společností: INVESTIKA alfa, s.r.o., INVESTIKA beta, s.r.o. INVESTIKA gama, s.r.o.

6. ÚDAJE O VÝVOJI VLASTNÍHO (FONDOVÉHO) KAPITÁLU A AKTIV FONDU

Období roku 2018	Fondový kapitál	Aktiva fondu
leden 2018	1 075 847 810,82 Kč	1 172 505 083,84 Kč
únor 2018	1 155 417 720,25 Kč	1 267 596 562,86 Kč
březen 2018	1 251 337 993,03 Kč	1 371 437 920,02 Kč
duben 2018	1 350 347 303,56 Kč	1 491 711 287,60 Kč
květen 2018	1 466 407 093,02 Kč	1 645 377 175,29 Kč
červen 2018	1 636 173 370,51 Kč	1 803 095 082,16 Kč
červenec 2018	1 773 509 929,59 Kč	1 916 524 472,35 Kč
srpen 2018	1 890 221 244,43 Kč	2 030 787 614,08 Kč
září 2018	2 007 933 070,35 Kč	2 170 807 997,48 Kč
říjen 2018	2 119 484 730,35 Kč	2 378 315 298,00 Kč
listopad 2018	2 362 655 228,84 Kč	2 607 475 637,38 Kč
prosinec 2018	2 570 306 605,70 Kč	2 828 705 302,70 Kč

7. ÚDAJE O VÝSLEDNÉM OBJEMU ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍ SE K TECHNIKÁM, KTERÉ OBHOSPODAŘOVATEL POUŽÍVÁ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU, KE KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ, S ROZLIŠENÍM, ZDA SE JEDNÁ O REPO OBCHODY NEBO DERIVÁTY:

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

8. ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ:

Petr Čížek,
předseda představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
 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 OPRAVNĚNÝCH 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:	150 217 236,57 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	282 972 679,16 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	383 880 454 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	260 962 643,97 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	88 675 148,78 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	325 041 651 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	148 385 224,62 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	482 929 019,79 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	468 238 686 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	217 549 350,43 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	464 805 452,42 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	522 734 042 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	48 211 589,04 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	83 994 608,56 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	90 213 920 Kč

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

13. ÚDAJE O VÝVOJI HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU V ROZHODNÉM OBDOBÍ V NÁZORNÉ GRAFICKÉ PODOBĚ:

Graf vývoje hodnoty podílového listu INVESTIKA realitní fond, OPF v roce 2018



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 27.051.887,55 Kč
- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 795.638,31 Kč
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 732.050 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 193 600. Kč.
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 54.450 Kč
- Náklady na účetní služby činily v rozhodném období částku ve výši 183.920 Kč

- Náklady na právní služby činily v rozhodném období částku ve výši 524.462,40 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. Podílový fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění fixních úrokových sazeb u sjednaných úvěrů.

18. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ FONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU, VYSVĚTLENÍ ROZDÍLŮ MEZI OČEKÁVANOU A SKUTEČNOU ODCHYLKOU SLEDOVÁNÍ ZA PŘÍSLUŠNÉ OBDOBÍ

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

19. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ FONDU ZA CENU, KTERÁ JE VYŠŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ NIŽŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ, ÚDAJE O PRODEJI NEMOVITOSTI Z MAJETKU FONDU ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ.

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

B. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY SPECIÁLNÍHO FONDU

20. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ VE STATUTU FONDU V ROCE 2018:

V roce 2018 došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

- K 12. 2. 2018 byl statut aktualizován, přičemž došlo k aktualizaci informací o historické výkonnosti Fondu, o nákladovosti Fondu, k úpravě statutu v oblasti limitů stanovených v nařízení vlády č. 244/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, doplnění údaje o osobách pověřených výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu, jakož i k úpravě v oblasti vedoucích osob

- K 10. 9. 2018 byl statut aktualizován, přičemž došlo k úpravě postupu při odkupu podílových listů a k úpravě v oblasti vedoucích osob.
- K 23. 10. 2018 byl statut aktualizován, přičemž došlo k úpravě v oblasti vedoucích osob.
- K 29. 11. 2018 byl statut aktualizován, přičemž došlo k doplnění korespondenční adresy a k úpravě v oblasti výboru odborníků.

21. ÚDAJE O ODMĚNÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB OBHOSPODAŘOVATELE ZA ROK 2018:

- Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 7.272.426,- Kč
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 310.500,- Kč.
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2018 činil: 9 (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: 3.960.059,- Kč

C. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY SPECIÁLNÍHO NEMOVITOSTNÍHO FONDU

22. ÚDAJE O NEMOVITOSTI UVEDENÉ V § 267 ODS. 2 PÍSM. A) A C) AŽ G) ZISIF U KAŽDÉ NEMOVITOSTI V MAJETKU FONDU

V majetku Fondu nejsou žádné nemovitosti.

Fond vlastní 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. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

Fond vlastní 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. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

Fond vlastní 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. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

Fond vlastní 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. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

Fond vlastní 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. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

23. ÚČEL, PRO KTERÝ BYLA NEMOVITOST NABYTA DO MAJETKU FONDU, A DOŠLO-LI KE ZMĚNĚ ÚČELU, DŮVOD TÉTO ZMĚNY A DOPADY TÉTO ZMĚNY NA FOND

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

24. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI OSOBY, KTERÁ NEMOVITOST SPRAVUJE

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

25. DEN, KE KTERÉMU BYL VYHOTOVEN POSUDEK ZNALCE NEBO ČLENA VÝBORU ODBORNÍKŮ PODLE § 266 ZISIF

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

26. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI ZNALCE A ČLENA VÝBORU ODBORNÍKŮ, KTERÝ OCENIL NEMOVITOST PODLE § 266 ZISIF

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

27. ZPŮSOB OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

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

28. POPIS KRITÉRIÍ, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYLA CENA NEMOVITOSTI URČENA, BYLA-LI NEMOVITOST OCENĚNA ZPŮSOBEM POROVNÁVACÍM

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

29. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, VE KTERÉ MÁ FOND ÚČAST

Fond má účast v obchodní společnosti **Pekařská Office, s.r.o.**, se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, 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 Praha 5 - Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 15000, 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 Praha 5 - Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 15000, 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 Praha 5 - Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 15000, 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 Praha 5 - Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 15000, 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.

30. POČET NEMOVITOSTÍ V MAJETKU NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, VE KTERÉ MÁ FOND ÚČAST

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

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

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

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
------	-------------------	------------------	-------------	------------------	--------------------

Benešov	529303 Benešov	2791	7	53	1/1
Benešov	529303 Benešov	1017	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	2170	111	145/1	1/1
Moravská Třebová	578444 Moravská Třebová	2240	Bez č.p.	1092/4	1/1
Sokolov	560286 Sokolov	3385	Bez č.p.	81/4	1/1
Sokolov	560286 Sokolov	3385	714	99	1/1
Boskovice	581372 Boskovice	4028	2012	56/2	1/1
Chrudim	571164 Chrudim	4254	313	967	1/1
Mladá Boleslav	535419 Mladá Boleslav	3625	113	296	1/1
Nymburk	537004 Nymburk	3323		33/1	1/1
Nymburk	537004 Nymburk	3323	15	33/2	1/1

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:

Seznam nemovitostí v majetku společnosti Investika Gama, s.r.o.

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
------	-------------------	------------------	-------------	------------------	--------------------

Praha	727164 Vinohrady	10988	291/3	1189; součástí pozemku je stavba	1/1
Praha	727164 Vinohrady	10988		1190/4	1/1

31. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTÍ V MAJETKU NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, VE KTERÉ MÁ FOND ÚČAST, A TO V ROZSAHU ÚDAJŮ UVEDENÝCH V BODECH 22 – 26 VÝŠE

Údaje jsou uvedeny v rubrikách NEMOVITOSTI V PORTFOLIU INVESTIKA REALITNÍ FOND, OPF, a SOUPIS NEMOVITOSTÍ V INVESTIKA RF, OPF, této Výroční zprávy.

32. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ČLENECH VÝBORU ODBORNÍKŮ:

Ing. Michal Melč, MRICS, dat. nar. 9. ledna 1966, vznik funkce: 14. září 2015, zánik funkce: 14. září 2018, vystudoval ČVUT – strojná fakulta, obor ekonomika a řízení, od roku 1999 se pohybuje v oblasti realitního trhu. Působil ve společnosti Charles Square Center, s.r.o., patřící do portfolio investiční skupiny Heitman. V oblasti oceňování nemovitostí má letité zkušenosti ze svého působení ve společnostech Telefónica O2 ČR a Deloitte Advisory (Valuation, Due Diligence, Portfolio Structuring a další). Absolvoval celou řadu zahraničních stáží, působil v USA, Rusku, Bulharsku, Španělsku, UK a na Ukrajině. Od roku 2008 je členem RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors a od roku 2009 je členem ARTN.

Ing. Martin Bek, dat. nar. 18. února 1969, vznik funkce: 14. září 2015, zánik funkce: 14. září 2018, vystudoval VŠE v Praze – Fakulta mezinárodního obchodu. Poté studoval 3 roky obor finance v Paříži na European Business school, kde následně zahájil svoji praxi v ekonomickém poradenství. Má dlouholeté zkušenosti s oceňováním nemovitostí z pozice člena představenstva odpovědného za audit, controlling a plánování společnosti Český Telecom a Telefónica O2 (dříve Eurotel). Je členem Komory daňových poradců ČR.

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

Mgr. Jiří Kučera, dat. nar. 11. července 1970, vznik funkce 21. listopadu 2018, vystudoval Univerzitu Karlovu – právnická fakulta, je ředitelem realitní kanceláře LUXENT s.r.o., která se specializuje na prodej developerských projektů, rezidenčních a komerčních nemovitostí a pozemků. Uvedené zkušenosti v oblasti nemovitostí prohlubuje i v rámci své další činnosti (jako OSVČ a v rámci společnosti Krepcón 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 prodeích 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).

33. ÚDAJE O PODSTATNÉ ZMĚNĚ V PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PENĚŽNÍCH TOKŮ SPOJENÝCH S DRŽENÍM NEMOVITOSTÍ NEBO S ÚČASTMI V NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH

Nedošlo k žádným podstatným změnám v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí nebo s účastí v nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o., BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., INVESTIKA alfa, s.r.o., INVESTIKA beta, s.r.o. či INVESTIKA gama, s.r.o.

34. ÚDAJE O ZAMÝŠLENÉM PRODEJI NEMOVITOSTI NEBO ÚČASTI V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI V DOBĚ DO 2 LET ODE DNE NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI NEBO PŘED UPLYNUTÍM PŘEDPOKLÁDANÉ DOBY INVESTICE

Není zamýšlen žádný prodej nemovitostí nebo účasti v nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o., BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., INVESTIKA alfa, s.r.o., INVESTIKA beta, s.r.o. či INVESTIKA gama, s.r.o.

35. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Změna investiční strategie není v současné době zamýšlena.

36. POPIS DŮVODŮ NEDODRŽENÍ INVESTIČNÍCH LIMITŮ, DOŠLI-LI K NĚMU V ROZHODNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

V rozhodném období došlo k nedodržení investičního limitu týkajícího se **maximálního limitu ve vztahu k pohledávkám na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za jednou z osob uvedených v § 72 odst. 2 ZISIF (zejména banky)**, které nesmějí tvořit více než 20 % hodnoty majetku Fondu, a to z důvodu vyšších než očekávaných investic investorů do Fondu v některých kalendářních měsících. Nedodržení uvedeného limitu spočívalo v jeho překročení maximálně v řádech nižších jednotek procentních bodů. Peněžní prostředky Fondu jsou přitom ukládány výhradně u českých bank, které podléhají dohledu České národní banky.

D. OSTATNÍ NÁLEŽITOSTI

37. ÚDAJE O PODSTATNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZHODNÉM DNI:

Po rozhodném dni došlo k akvizici nové nemovitostní společnost NRE Avenir s.r.o., která vlastní administrativní budovu Avenir E v Praze 5 – Nových Butovicích. .

38. ÚDAJE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI

V roce 2019 je očekáván další růst cen investičních nemovitostí (napříč jednotlivými segmenty) reflektující přetrvávající prostředí nízkých úrokových sazeb. Nárůst zájmu lokálních investorů o nemovitostní investice dlouhodobě zlepšuje likviditu trhu.

Fond plánuje 2-3 akvizice v souladu s deklarovanou strategií.

Fond hodlá maximálně podporovat aktivní správu a rozvoj vlastněných nemovitosti s cílem zvyšování jejich hodnoty pro potenciální prodej v dlouhodobém horizontu.

39. ÚDAJE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

40. ÚDAJE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů postupuje Fond v souladu s platnou právní úpravou. Fond nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Obhospodařovatel Fondu zaměstnával k 31.12.2018 devět zaměstnanců.

41. ÚDAJE O Pobočkách NEBO JINÝCH ČÁSTECH OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

42. INFORMACE O CÍLECH A METODÁCH ŘÍZENÍ RIZIK, VČETNĚ POLITIKY PRO ZAJIŠTĚNÍ VŠECH HLAVNÍCH TYPŮ PLÁNOVANÝCH TRANSAKČÍ, U KTERÝCH SE POUŽIJÍ ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY

Nemovitostní společnost Pekařská Office, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v měně EUR. Vzhledem k ukončení intervencí České národní banky došlo k určitému posílení kursu CZK vůči EUR. Nicméně vzhledem k růstu ceny nemovitostí a faktu, že úvěr společnosti je denominován v EUR nedošlo ke zhoršení hospodaření společnosti ani ke snížení hodnoty majetku Fondu. Mimo implementovaných účetních zásad používá Fond obecně dvanáctiměsíční průměr směnného kurzu EUR/CZK pro přepočítávání EUR na CZK. Společnost splácí úvěr u Oberbank AG pobočka Česká republika, který je veden v EUR a na konci roku 2018 se poměr LTV pohyboval okolo 46 %. Úroková sazba úvěru je vázána

na mezibankovní sazbu EURIBOR a v průběhu roku byla stabilní. S ohledem na vývoj úrokových sazeb v eurozóně, na velikost LTV a splatnost úvěru nebylo v roce 2018 přistoupeno k zajištění úrokové sazby.

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

Nemovitostní společnost INVESTIKA alfa, s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK. Společnost splácí úvěr u Sberbank CZ, a.s., který je veden v CZK a na konci roku 2018 se poměr LTV pohyboval okolo 43 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR a v průběhu roku byla stabilní. S ohledem na vývoj úrokových sazeb v na české koruně, na velikost LTV a splatnost úvěru, bylo v roce 2018 přistoupeno k zajištění úrokové sazby úrokovým swapem.

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

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

Fond v roce 2018 nepoužil deriváty pro zajištění transakcí. U společnosti INVESTIKA alfa, s.r.o. byl sjednán na konci roku 2018 úrokový swap jako ochrana proti růstu úrokových sazeb na české koruně.

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

43. INFORMACE O CENOVÝCH, ÚVĚROVÝCH A LIKVIDNÍCH RIZICÍCH A RIZICÍCH SOUVISEJÍCÍCH S TOKEM HOTOVOSTI, KTERÝM JE FOND VYSTAVEN:

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

Změny tržních cen, směnných kursů a úrokových sazeb neovlivnily významným způsobem činnost a hospodaření Fondu. Vlivem tržního rizika nebyla zaznamenána žádná ztráta ovlivňující činnost a výkonnost Fondu. Majetek Fondu se k 31.12.2018 skládal ze 48,52 % z finančních prostředků deponovaných na běžných resp. termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z 22,30 % z půjček nemovitostním společnostem a 29,18 % z účastí v nemovitostních společnostech. Fond ke stanovenému datu nepřijímal od investorů jinou měnu, než je měna CZK. V prvním kvartálu 2018 fond vzhledem k plánovaným a následně provedeným transakcím ponechával peněžní zdroje na běžném účtu u České spořitelny, a.s. a termínovaném účtu u Československé obchodní banky, a.s. V druhé polovině roku 2018 byl sjednán nový rámec běžného účtu u Československé obchodní banky, a.s. pro depozita, a to až do výše 500 mil. Kč se zvýhodněnou úrokovou sazbou, který byl taktéž v druhé polovině roku naplněn. Vzhledem k vysokému výběru finančních prostředků a posunutím realizace dalších transakcí do roku 2019 (vyjma koupě nemovitosti U Zvonařky 3, Praha 2) Fond otevřel další spořicí účet pro likvidní aktiva u Sberbank CZ, a.s. tak, aby byly plněny limity dané legislativou.

Riziko úvěrové a protistrany může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů apod.) nedodrží svůj závazek.

V průběhu roku 2018 nedošlo k selhání protistrany v okamžiku vypořádání transakce ani v jiné situaci. Fond k 31.12.2018 vlastnil majetek v podobě finančních prostředků na běžných účtech depozitáře a Československé obchodní banky, a.s. a Sberbank CZ, a.s., půjček nemovitostním společnostem a podílů v nemovitostních společnostech. Činnost depozitáře pro Fond vykonává Česká spořitelna, a.s.. Aktuálně, ani v období, ke kterému se zpráva vztahuje, nám není/nebylo známo, že by hrozilo riziko omezení dispozice s majetkem Fondu na běžných účtech uvedených bankovních institucí. Pravděpodobnost platební neschopnosti všech bank byla vyhodnocena jako velmi nízká. Úvěr společnosti BOHEMIA REAL ESTATE, s.r.o. u Komerční banky, a.s. byl splacen a riziko sesplatnění úvěrů nemovitostních společností u Oberbank AG pobočka Česká republika a Sberbank CZ, a.s. z důvodu platební neschopnosti banky taktéž nehrozilo, a i nadále je toto riziko velmi nízké.

Riziko tykající 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

Od 17.9.2018 jsou na účet Fondu odkupovány jeho podílové listy (na základě žádostí podílníků). Pro ten účel je ve Fondu vytvořena dostačena likvidní rezerva pro vypořádávání odkupů. Průměrná výše likvidních aktiv v roce 2018 tvořila 44 % fondového kapitálu (min. je 20 %), tzn. že likviditu Fondu v průběhu roku 2018 lze považovat za velmi dobrou. Povahu a složení dalších aktiv v portfoliu Fondu lze taktéž považovat za dobře likvidní, neohrožující schopnost dostát finančním závazkům v určené době.

44. OBECNÉ INFORMACE O POBÍDKÁCH

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

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

45. OPATŘENÍ K ZAMEZENÍ STŘETŮ ZÁJMŮ

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

V Praze dne 30.4.2019

V Praze dne 30.4.2019

iINVESTiKA



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



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

ZPRÁVA AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

za ověřované období
od 1.1.2018 do 31.12.2018

Identifikace účetní jednotky

Firma: **INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond**
IČ: 715 08 678
Sídlo: Švédská 635/8, 150 00 Praha 5

Zpráva je určena podílníkům účetní jednotky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

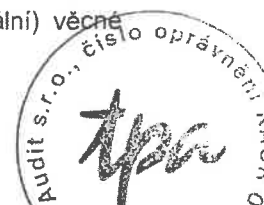
Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 30.4.2019



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
IČO:	
Sídlo:	Švédská 635/8, Praha 5
okamžik sestavení	07.01.2019
běžné účetní období	31.12.2018
předcházející účetní období	31.12.2017


Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
	Sídlo:	Švédská 635/8, Praha 5
	identifikační číslo:	0
	předmět podnikání:	kolektivní investování
	okamžik sestavení účetní závěrky:	07.01.2019

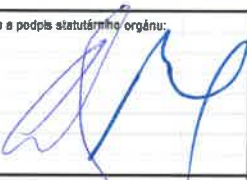
ROZVAHA

0

Č.	AKTIVA tis. Kč	Číslo řádku c	31.12.2018			31.12.2017
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
a	b					
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	1	0	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
	b) ostatní	4	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	1 371 636		1 371 636	655 647
	v tom: a) splatné na požádání	6	1 371 636		1 371 636	655 647
	b) ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	630 913	0	630 913	61 258
	v tom: a) splatné na požádání	9	0	0	0	0
	b) ostatní pohledávky	10	630 913	0	630 913	61 258
5	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	13	0	0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7	Účasti s podstatým vlivem	15	0	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	825 438	0	825 438	375 504
	z toho: v bankách	19	0	0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	21	0	0	0	0
	z toho: a) zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
	b) goodwill	23	0	0	0	0
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
	ostatní dlouhodobý hmotný majetek		0	0	0	0
11	Ostatní aktiva	28	718	0	718	15
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	29	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	30	0	0	0	0
	Aktiva celkem	31	2 828 705	0	2 828 705	1 092 424

Č.	PASIVA tis. Kč	Číslo řádku	31.12.2018	31.12.2017
			6	7
a	b	c		
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	32	0	0
	b) ostatní závazky	33	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	35	0	0
	b) ostatní závazky	37	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	42	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	43	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	0	0
4	Ostatní pasiva	45	258 338	114 774
5	Výnosy a výdaje příštích období	46	60	158
6	Rezervy	47		
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	48	0	0
	b) na daně	49		
	c) ostatní	50	0	
7	Podřízené závazky	51	0	0
	Cizí zdroje celkem		258 398	114 932
8	Základní kapitál	52	0	0
	z toho: a) splacený základní kapitál	53	0	0
	b) vlastní akcie	54	0	0
9	Emisní ážio	55	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0	0
	v tom: a) povinné rezervní a rizikové fondy	57	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	59	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	60	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	62	0	0
12	Kapitálové fondy	63	2 435 919	938 259
13	Oceňovací rozdíly	64	163 989	50 508
	z toho: a) z majetku a závazků	65	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
	c) z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů	67	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	-11 275	-536
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-8 326	-10 739
	Vlastní kapitál celkem		2 570 307	977 492
	Pasiva celkem	70	2 828 705	1 092 424

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002		Obchodní firma: INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond		
		sídlo: Švédská 635/8, Praha 5		
		identifikační číslo: 0		
		předmět podnikání: kolektivní investování		
		okamžik sestavení účtů závěrky: 07.01.2019		
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY 6				
č.	ús. Kč	Číslo řádku	31.12.2018	31.12.17
a	ã	c	f	g
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	23 464	4 393
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	3	0	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů	5	0	0
	v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	6	0	0
	b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	7	0	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	9	69	16
5	Náklady na poplatky a provize	10	31 191	11 103
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	402	-3 217
7	Ostatní provozní výnosy	12	0	0
8	Ostatní provozní náklady	13	0	0
9	Správní náklady	14	1 070	829
	v tom:	15		
	a) náklady na zaměstnance	16	0	0
	z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění	17	0	0
	b) ostatní správní náklady	18	1 070	829
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	19	0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	21	0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	22	0	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem a rozhodujícím a podstatným vlivem	23	0	0
15	Ztráty z převodu účastí a rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem a rozhodujícím a podstatným vlivem	24	0	0
16	Rozpuštění ostatních rezerv	25	0	0
17	Tvorba a použití ostatních rezerv	26	0	0
18	Počet na zisku nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	27	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	-8 325	-10 739
23	Daň z příjmů	32	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	-8 325	-10 739
Odesláno dne:	Razbka a podpis soustředěného orgánu:			
				

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 531/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002		Obchodní firma: INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový						
		Sídlo: Švédská 835/8, Praha 5						
		identifikační číslo:						
		předmět podnikání: kolektivní investování						
		okamžik sestavení účetní závěrky: 07.01.2018						
		kód banky:						
Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2018 do 31.12.2018								
	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní a žio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2017	0	0	0	0	938 259	50 506	-11 275	977 492
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						103 481		103 481
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-8 326	-8 326
Podíl na zisku								0
Převody do fondů					1 497 660			1 497 660
Použití fondů								0
Emise akcií								0
Snížení základního kapitálu								0
Nákup vlastních akcií								0
Ostatní změny					0			0
Zůstatek 31.12.2018	0	0	0	0	2 435 919	153 989	-19 001	2 570 307
Odesláno dne:	Rozklo a podpis statutárního orgánu: 							

PŘÍLOHA K ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Sídlo: Švédská 635/8, Praha 5

ICO: 715 08 678

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 7.1.2019

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond („Fond“ nebo „Společnost“) 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 vydány jako zaknihované cenné papíry

Fond investuje v souladu s investiční politikou zejména do těchto produktů:

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

Příslušenstvím nemovitostí jsou věci, které náleží Investiční společnosti (resp. Podílovému fondu) jakožto vlastníku nemovitosti (věci hlavní) a jsou jí určeny k tomu, aby byly s touto nemovitostí trvale užívány. Příslušenství nemovitosti musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí ji zatěžovat nadbytečnými náklady. Standard příslušenství musí být přiměřený standardu nemovitosti. Příslušenství představuje zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení (síťové rozvody, klimatizace), apod.

- b) nemovitostních společností (účasti v kapitálových obchodních společnostech) ve výše zmíněných oblastech uvedených pod písm. a) bodu 2. článku VI. Statutu,
- c) likvidních majetkových hodnot, které představují:
 - i. pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za ČNB nebo centrální bankou jiného státu než je Česká republika, bankou se sídlem v České republice, zahraniční bankou, která má pobočku umístěnou v

České republice, a za dalšími osobami uvedenými v § 72 odst. 2 Zákona s dobou do splatnosti v délce nejvýše 1 rok;

- ii. cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, jestliže
 - má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu dohledu,
 - podle statutu nebo srovnatelného dokumentu fondu, který tento cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír vydal, investuje tento fond nejvýše 10 % hodnoty svého majetku do cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy,
 - jsou tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok nebo je zajištěno, že se cena těchto cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a technikách k jejich obhospodařování, v platném znění (dále jen „Nařízení“) významně neodchyluje od jejich aktuální hodnoty,
 - se nejedná o cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydané fondem nemovitostí nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem;
- 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.

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 společnosti.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:

- nemovitostí v majetku podílového fondu

- nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má podílový fond účast a zjistit stanovení hodnoty účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

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 nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

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

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

Nemovitosti v majetku Podílového fondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti jsou oceňovány dvakrát ročně v souladu s účelem jejich provozování nebo jejich dalšího prodeje.

(c) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

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

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je stanovena minimálně dvakrát ročně Výborem odborníků či je její stanovení zajištěno Výborem odborníků jinak.

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

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

Výpočet:

+ vlastní kapitál společnosti

- účetní zůstatková cena dlouhodobého hmotného majetku (nemovitost a její součásti; v určitých případech mohou být součástí nemovitosti i dlouhodobý nehmotný majetek)
 - + hodnota nemovitostí stanovená znalcem (popř. výborem odborníků)
- odložená daňová pohledávka (při její realizaci za více jak 10 let nebo při riziku jejího neuplatnění)
 - + odložený daňový závazek (při jeho realizaci za více jak 10 let)
 - + časové rozlišení nájemních pobídek, které nejsou součástí časového rozlišení aktiv a pasiv (tyto pobídky se rozlišují podle délky nájemní smlouvy – zůstatková hodnota zahrnované pobídky odpovídá původní výši pobídky ponížené o podíl již uběhlé doby nájemního vztahu)

Použití odhadů

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

V důsledku zvýšené volatility od počátku globální finanční krize může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

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

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

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

Vázané účty

Část kupní ceny nemovitostních společností je obvykle deponována na vázaném účtu do doby splnění odkládacích podmínek. 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 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.

Výši a rozdělení nákladů souvisejících s pořízením nemovitostních společností schvaluje Výbor odborníků při počátečním zaúčtování nemovitostní společnosti v účetnictví Fondu v pořizovací hodnotě.

(d) Ostatní aktiva

Fond v roce 2018 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.

tis. Kč	Úroková sazba	Částka
Bohemia Real Estate s.r.o.	4%	69.745
Bohemia Real Estate s.r.o. - úroky		991
Investika Alfa s.r.o.	4%	129.996
Investika Alfa s.r.o. - úroky		5.744
Investika Beta s.r.o.	4%	66.758
Investika Beta s.r.o. – úroky		1.770
Investika Beta s.r.o.	4%	238.029
Investika Beta s.r.o. – úroky		6.286
Investika Gama s.r.o.	4%	45.000
Investika Gama s.r.o. - úroky		422
Pekařská Office s.r.o.	8%	55.920
Pekařská Office s.r.o. – úroky		10.252
Celkem		630.913

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 31. 8. 2016 byl společnosti Pekařská Office s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 2.174 tis. EUR.

Splatnost	tis. Kč
Do 1 roku	312.843
1-5 let	66.172

Nad 5let	251.898
celkem	630.913

(f) Přepoččet cizí měny

Pro přepoččet 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 přečeňováním 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) Tvorba rezerv

Fond v roce 2018 netvořil rezervy

(i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod jsou účtovány proti nerozděleným ziskům nebo neuhrazeným ztrátám. Opravy chyb, které nejsou zásadní, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období, ve kterém byly zjištěny.

K 31. 12. 2018 nebylo účtováno o opravách zásadních chyb minulých let.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se během účetního období 2018 nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	běžné období	minulé období
výnosy z úroků	0	0
z vkladů	3.738	0
z úvěrů	19.726	4.393
ostatní	0	0
Náklady na úroky	0	0
z vkladů	0	0

z úvěrů	0	0
ostatní	0	0
čistý úrokový výnos	24.464	4.393

5. NÁKLADY A VÝNOSY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	běžné období	minulé období
ostatní poplatky	201	261
Obhospodařovatelský poplatek	29.312	10.086
Administrativní poplatek	862	296
Depozitářský poplatek	816	460
Celkem	31.191	11.103

tis. Kč	běžné období	minulé období
výnosy z poplatků a provizí	69	16

6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	běžné účetní období	minulé účetní období
ostatní správní náklady	5	116
odměny výbor odborníků	110	30
Právní poradenství	524	343
Účetní a daňové poradenství	431	339
Celkem	1.070	828

Poplatek investiční společnosti za obhospodařování majetku a administraci Fondu je stanoven ve výši 1,7%, respektive 0,05% p.a. z hodnoty aktiv. Dle statutu Fondu a Rozhodnutí představenstva ze dne 25. 7. 2016 nebylo o těchto nákladech až do 31. července 2016 účtováno a nesla je k tíži Investiční společnost.

Fond neměl v roce 2018 žádné zaměstnance.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává Česká spořitelna a.s. je dle smlouvy účtován měsíční poplatek. Dle statutu Fondu a Rozhodnutí představenstva ze dne 25. 7. 2016 hradila tyto náklady až do 31. července 2016 Investiční společnost.

8. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné výnosy a náklady účetní jednotka neeviduje.

9. POKLADNA

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Zůstatky na běžných účtech	1.371.636	655 647
Celkem	1.371.636	655 647

11. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond neviduje

12. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

Fond neviduje

13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2018 podíly v těchto nemovitostních společnostech. Podíly společností Pekařská Office s.r.o, Investika Alfa s.r.o. jsou zastavené ve prospěch bank financující tyto společnosti.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl	Zákl. Kapitál zapsaný v OR	Datum akvizice
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	Švédská 635/8, 150 00 Praha 5	100%	10.000 tis. Kč	26. 7. 2017
Investika Alfa s.r.o.	Pekařská 628/14, 155 00 Praha 5	100%	300 tis. Kč	9.4.2108
Investika Beta s.r.o.	Pekařská 628/14, 155 00 Praha 5	100%	5.000 tis. Kč	2.5.2018
Investika Gama s.r.o.	Pekařská 628/14, 155 00 Praha 5	100%	200 tis. Kč	3.8.2018
Pekařská Office s.r.o.	Pekařská 628/14, 155 00 Praha 5	100%	32.003 tis. Kč	31. 8. 2016

Tržní hodnota účasti

Název společnosti	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2017	245.403

Přírůstky	7.643
Změna tržního ocenění	7.916
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	260.962

Název společnosti	Investika Alfa s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2017	0
Přírůstky	141.696
Změna tržního ocenění	6.690
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	148.386

Název společnosti	Investika Beta s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2017	0
Přírůstky	210.880
Změna tržního ocenění	6.669
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	217.549

Název společnosti	Investika Gama s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2017	0
Přírůstky	42.285
Změna tržního ocenění	5.926
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	48.211

Název společnosti	Pekařská Office s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2017	129.618
Přírůstky	7.951
Změna tržního ocenění	12.648
Tržní hodnota k 31. 12. 2018	150.217

14. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Zřizovací výdaje

Zřizovací výdaje Fond neviduje

15. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond neviduje dlouhodobý hmotný majetek

16. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Ostatní pohledávky	718	15
Celkem	718	15

17. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond neviduje náklady a příjmy příštích období.

18. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond neviduje

19. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Fond neviduje

20. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Fond neviduje

21. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Ostatní závazky	4.132	1.597
Odložený daňový závazek	8.105	694
Závazky z vkladů podílníků	246.102	112.483
Celkem	258.339	114.774

22. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výdaje příštích období představují nevyfakturované služby za statutární audit r. 2018 60tis.

23. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Fond neviduje

24. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálového fondu

	Počet podílových listů	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
zůstatek k 31. 12. 2017	880.531	938.260	0
podílové listy vydané	2.231.667	1.529.102	0
podílové listy odkoupené	27.365	31.443	
zůstatek k 31. 12. 2018	2.204.302	2.435.919	0

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Z přepočtu účastí	162.094	51.202
Vliv odložené daně	-8.105	-694

Celkem	153.989	50.508
---------------	----------------	---------------

25. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk nebo ztráta z předchozích období
Zůstatek k 31. 12. 2017 před rozdělením výsledku roku 2017		-536
Zisk/ztráta roku 2017	-10.739	
Návrh rozdělení zisku roku 2017		
Převod do neuhrazené ztráty		-10.739
		-10.275

26. 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.

27. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2018 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. ve výši 2.828.705 tis. Kč.

28. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti	605.448	55.519
Úroky z úvěru poskytnutý nemovitostní společnosti	25.465	5.739
Celkem	630.913	61.258

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Obhospodařovatelský poplatek – Investiční společnost	3.754	1.428
Celkem	3.754	1.428

V období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 si obhospodařovatel fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za obhospodařování fondu 27.051.887,55 Kč.

V období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 si administrátor fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za administraci fondu 795.638,31 Kč

29. VYHODNOCENÍ RIZIK

a) Úvěrové riziko

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

b) Riziko nedostatečné likvidity

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

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

c) Riziko vypořádání

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

d) Tržní riziko

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

e) Měnové riziko

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

f) Operační riziko

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

g) Riziko koncentrace

Riziko koncentrace znamená riziko ztráty vyplývající z koncentrace obchodů s majetkem Podílového fondu vůči osobě, skupině hospodářsky spojených osob, státu, zeměpisné oblasti nebo hospodářskému odvětví. V případě likvidních majetkových hodnot Investiční společnost toto riziko snižuje diverzifikací investic mezi různé emitenty na základě jejich

důkladného výběru. S ohledem na skutečnost, že majetek Podílového fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, může zejména kolísání cen nemovitostních aktiv způsobit kolísání hodnoty podílového listu Podílového fondu.

h) Riziko zrušení Podílového fondu

Ze zákonem stanovených důvodů může být Podílový fond zrušen z důvodu přeměny Podílového fondu, rozhodnutí ČNB (např. fondový kapitál nedosáhne hranice 1.250.000.EUR do šesti měsíců od jeho vzniku), nebo, nebo z důvodu žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Ve sledovaném období nebylo rozhodnuto o odnětí povolení k vytvoření Fondu, o splnutí nebo sloučení Fondu a o zrušení Investiční společnosti.

Během sledovaného období nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku Investiční společnosti, nebyl zamítnut insolvenční návrh proto, že by majetek Investiční společnosti nepostačoval k úhradě nákladů insolvenčního řízení, a CNB nerozhodla o převodu obhospodařování Fondu na jinou investiční společnost.

30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Okamžik sestavení účetní závěrky:

7.1.2019

Podpis účetní jednotky:

.....
INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

V Praze dne 30.4.2019



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



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

