



PROJEKT PŘEVODU JMĚNÍ NA PODÍLOVÝ FOND

(dále jen „Projekt“)



vypracovaný společně administrátorem přejímajícího podílového fondu a zanikající kapitálovou společností v souladu s ustanovením § 432b zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), jmenovitě:

INVESTIKA AND s.r.o.

jako zanikající kapitálová společnost

a

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

jako administrátor přejímajícího podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

1. PŘEJÍMAJÍCÍ PODÍLOVÝ FOND – § 432b odst. 2 písm. a) ZISIF

- 1.1. Přejímajícím podílovým fondem ve smyslu ustanovení § 432b odst. 2 písm. a) ZISIF, do kterého bude převedeno jmění Zanikající společnosti (jak je definována níže) dle tohoto Projektu (dále jen „**Převod jmění**“), je **INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo: 8085332210, zapsaný v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**Přejímající podílový fond**“).
- 1.2. Obhospodařovatelem a zároveň administrátorem Přejímajícího podílového fondu je společnost **INVESTIKA, investiční společnost, a.s.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 041 58 911, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 20668, která vlastním jménem a na účet Přejímajícího podílového fondu vykonává vlastnická práva k majetku v Přejímajícím podílovém fondu (dále jen „**Obhospodařovatel**“ nebo „**Administrátor**“).
- 1.3. Depozitářem Přejímajícího podílového fondu je společnost **Česká spořitelna, a.s.**, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171 (dále jen „**Depozitář**“).

2. ZANIKAJÍCÍ KAPITÁLOVÁ SPOLEČNOST – § 432b odst. 2 písm. b) ZISIF

- 2.1. Zanikající kapitálovou společností ve smyslu ustanovení § 432b odst. 2 písm. b) ZISIF, jejíž jmění přejde na Přejímající podílový fond, je společnost **INVESTIKA AND s.r.o.**, se sídlem Karla Engliše 3219/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 073 90 467, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 419513 (dále jen „**Zanikající společnost**“), která je společností s ručením omezeným s plně splaceným základním kapitálem. Základní kapitál Zanikající společnosti činí 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) a je tvořen vkladem jediného společníka, kterým je Obhospodařovatel, jednající svým jménem na účet Přejímajícího podílového fondu, ve výši 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) a podíl o velikosti 100 % (slovy: sto procent).

3. PRINCIPY PŘEVODU JMĚNÍ

- 3.1. Předmětem tohoto Projektu je stanovení podmínek pro Převod jmění Zanikající společnosti na Přejímající podílový fond, a to v souladu s § 432a a násl. ZISIF a příslušnými ustanoveními zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o přeměnách**“) a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“). V důsledku Převodu jmění Zanikající společnost zanikne bez likvidace a veškeré její jmění přejde na Přejímající podílový fond.
- 3.2. Právní účinky Převodu jmění nastanou ke dni zápisu Převodu jmění do obchodního rejstříku, přičemž tento zápis do obchodního rejstříku by měl při splnění dalších podmínek stanovených zákonem a tímto Projektem nastat dne 1. prosince 2026.
- 3.3. Převod jmění dle tohoto Projektu je uskutečňován v souladu se zájmy podílníků Přejímajícího podílového fondu a v návaznosti na jeho dlouhodobou investiční strategii vymezenou jeho statutem. Jsou přitom dodrženy investiční limity i veškerá pravidla pro nakládání s majetkem Přejímajícího podílového fondu. Statut Přejímajícího podílového fondu nebude realizací Převodu jmění porušen a zájmy jeho podílníků nebudou tímto postupem poškozeny.
- 3.4. Podmínky přípustnosti Převodu jmění jsou ve smyslu ustanovení § 432a odst. 1 ZISIF splněny, jelikož je Obhospodařovatel, jednající svým jménem na účet Přejímajícího podílového fondu

jediným společníkem Zanikající společnosti a zároveň je tak zapsán v obchodním rejstříku v souladu s ustanovením § 105 ZISIF, a dále v důsledku Převodu jmění nedojde k porušení statutu Přejímajícího podílového fondu a nebudou poškozeny zájmy podílníků Přejímajícího podílového fondu.

4. ROZHODNÝ DEN – § 432b odst. 2 písm. e) ZISIF

- 4.1. Rozhodným dnem Převodu jmění ve smyslu ustanovení § 176 odst. 1 Občanského zákoníku a § 10 odst. 1 Zákona o přeměnách je 1. leden 2026.
- 4.2. Od rozhodného dne Převodu jmění se jednání Zanikající společnosti týkající se jejího jmění považují z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet Přejímajícího podílového fondu.

5. DŮVODY PRO PŘEVOD JMĚNÍ – § 432b odst. 2 písm. c) ZISIF

- 5.1. Zanikající společnost je nemovitostní společností ve smyslu ustanovení § 100 odst. 3 ZISIF a jejím jediným společníkem je Obhospodařovatel, jednající svým jménem na účet Přejímajícího podílového fondu. Majetek Zanikající společnosti tvoří zejména nemovitostní majetek a další majetek, práva a dluhy související s realizací developerského projektu Anglické nábřeží v Plzni.
- 5.2. Hlavním účelem Převodu jmění je vytvořit příznivější podmínky pro prodej bytových jednotek v rámci výše uvedeného developerského projektu jejich budoucím nabyvatelům. Převod jmění zároveň naplňuje příslib změny majetkové struktury, který byl dán budoucím nabyvatelům, s nimiž již byly uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucích kupních. Budoucí nabyvatelé tuto změnu požadují zejména z obavy, zda budou řádně splněny závazky ze záručních práv k nově vystavěným bytovým jednotkám. Pokud by k Převodu jmění nedošlo a bytové jednotky by i nadále tvořily jediný majetek Zanikající společnosti, po prodeji všech bytových jednotek by Zanikající společnost nedisponovala žádným nemovitým majetkem. V takovém případě by musela být nejpozději do 6 měsíců zjednána náprava ve smyslu ustanovení § 58 odst. 4 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 216 odst. 1 ZISIF. To by v praxi znamenalo likvidaci Zanikající společnosti a budoucí nabyvatelé by tak přišli o subjekt, vůči němuž by mohli svá záruční práva uplatnit. Budoucí nabyvatelé rovněž vyjádřili obavu, že nabývají bytové jednotky od společnosti založené výhradně za účelem developmentu, která má být v budoucnu zbavena majetku. Z tohoto důvodu jim bylo přislíbeno, že kupní smlouvy budou uzavírány na účet Přejímajícího podílového fondu, tedy výrazně silnějšího subjektu s rozsáhlou majetkovou základnou, u něhož není pochyb o schopnosti plnit své případné závazky vůči nabyvatelům i do budoucna. Převodem jmění přejde veškeré jmění Zanikající společnosti do Přejímajícího podílového fondu a Zanikající společnost zanikne bez likvidace.
- 5.3. V důsledku zániku Zanikající společnosti odpadne administrativní a provozní zátěž spojená s její samostatnou existencí, zejména s vedením účetnictví a plněním dalších zákonných povinností.
- 5.4. Převod jmění je v souladu s investiční strategií Přejímajícího podílového fondu, který investuje do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Převodem jmění nedojde ke změně investičního zaměření Přejímajícího podílového fondu.

6. PRAVDĚPODOBNÉ DOPADY PŘEVODU JMĚNÍ NA ZÁJMY PODÍLNÍKŮ PŘEJÍMAJÍCÍHO PODÍLOVÉHO FONDU – § 432b odst. 2 písm. d) ZISIF

- 6.1. Převod jmění nebude mít vliv na zájmy podílníků Přejímajícího podílového fondu. V důsledku Převodu jmění nedojde k výměně, štěpení, snížení či zvýšení jmenovité hodnoty, nebo změně

podoby, druhu či formy podílových listů a nedochází k výměně podílových listů vydaných jako cenné papíry nebo zaknihované nebo imobilizované cenné papíry či obráceně.

- 6.2. V důsledku Převodu jmění nedojde ke změně investiční strategie Přejímajícího podílového fondu, práv spojených s podílovými listy ani podmínek jejich vydávání a odkupování.
- 6.3. Převodem jmění nebude porušen statut Přejímajícího podílového fondu. Tato skutečnost bude potvrzena vyjádřením Depozitáře podle ustanovení § 432a odst. 4 ZISIF.
- 6.4. Převodem jmění dojde ke zjednodušení majetkové a organizační struktury Přejímajícího podílového fondu a k odstranění nákladů spojených se samostatnou existencí Zanikající společnosti. Uvedené skutečnosti budou mít pozitivní dopad na zájmy podílníků Přejímajícího podílového fondu.

7. KONEČNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A ZAHAJOVACÍ ROZVAHA

- 7.1. Konečné účetní závěrky Zanikající společnosti a Přejímajícího podílového fondu budou sestaveny ke dni 31. prosince 2025, přičemž konečné účetní závěrky podléhají ověření auditorem podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o účetnictví**“).
- 7.2. Mezitímní účetní závěrky Zanikající společnosti a Přejímajícího podílového fondu nebudou sestavovány, neboť s jejich nesestavením vyslovil v souladu s ustanovením § 11a odst. 2 Zákona o přeměnách souhlas Obhospodařovatel, a to jednak při výkonu práv jediného společníka Zanikající společnosti a jednak za Přejímající podílový fond podle ustanovení § 432a odst. 6 ZISIF.
- 7.3. Zahajovací rozvaha Přejímajícího podílového fondu bude sestavena k rozhodnému dni Převodu jmění, tj. k 1. lednu 2026. V souladu s ustanovením § 12 odst. 2 Zákona o přeměnách zahajovací rozvaha Přejímajícího podílového fondu podléhá ověření auditorem.
- 7.4. Do Přejímajícího podílového fondu přejdou všechny složky aktiv a pasiv Zanikající společnosti včetně rezerv, opravných položek k pohledávkám z obchodního styku, dohadných a přechodných účtů.
- 7.5. Bilanční položky představující majetek a dluhy Zanikající společnosti se slučují s odpovídajícími bilančními položkami Přejímajícího podílového fondu. Vzájemné pohledávky a dluhy mezi Zanikající společností a Přejímajícím podílovým fondem se v zahajovací rozvaze vyloučí v rozsahu stanoveném příslušnými právními a účetními předpisy.
- 7.6. V souladu s ustanovením § 11b Zákona o přeměnách bude k zahajovací rozvaze Přejímajícího podílového fondu k rozhodnému dni Převodu jmění, tj. k 1. lednu 2026, připojen komentář, ve kterém bude popsáno, do jakých položek této zahajovací rozvahy byly převzaty položky vyplývající z konečné účetní závěrky Zanikající společnosti nebo jak jinak s nimi bylo naloženo.

8. ÚDAJE O ZAMĚŠTNANCÍCH ZANIKAJÍCÍ SPOLEČNOSTI

- 8.1. Zanikající společnost nemá žádné zaměstnance, a tudíž v rámci Převodu jmění nedochází k přechodu zaměstnanců ani k přechodu činnosti zaměstnavatele na Přejímající podílový fond.

9. VEŘEJNÁ PODPORA

- 9.1. Zanikající společnost ani Přejímající podílový fond nejsou příjemci veřejné podpory, dotace nebo návratné finanční výpomoci ve smyslu zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů,

ani investiční pobídky podle zákona č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s nimiž by bylo zapotřebí získat souhlas jejich poskytovatele.

- 9.2. S ohledem na výše uvedené neexistuje informační povinnost Zanikající společnosti ani Přijímacího podílového fondu vůči poskytovateli veřejné podpory týkající se oznámení zahájení přípravy Převodu jmění ve smyslu ustanovení § 39a Zákona o přeměnách.

10. SOUHLAS ORGÁNŮ VEŘEJNÉ MOCI S PŘEVODEM JMĚNÍ

- 10.1. K realizaci Převodu jmění není vyžadován předchozí souhlas ani povolení žádného orgánu veřejné moci ve smyslu ustanovení § 15a Zákona o přeměnách.
- 10.2. Ačkoli je Přijímací podílový fond fondem kolektivního investování, nevyžaduje se k Převodu jmění povolení České národní banky podle ustanovení § 432c odst. 1 ZISIF, neboť v souladu s § 432c odst. 3 ZISIF se toto povolení nevyžaduje pro převod jmění nemovitostní společnosti do přijímacího podílového fondu, který investuje do nemovitostí nebo do účastí v nemovitostní společnosti, přičemž Zanikající společnost i Přijímací podílový fond uvedené podmínky splňují.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1. Převod jmění dle tohoto Projektu nepodléhá povolení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Přijímací podílový fond není právnickou osobou a vlastnická práva k jeho majetku vykonává vlastním jménem a na jeho účet Obhospodařovatel. Přijímací podílový fond je již před Převodem jmění jediným společníkem Zanikající společnosti, přičemž Obhospodařovatel vlastním jménem a na účet Přijímacího podílového fondu vykonává práva spojená s podílem v Zanikající společnosti. Převodem jmění proto nedochází ke spojení na trhu dříve samostatně působících soutěžitelů ve smyslu ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, ve znění pozdějších předpisů.
- 11.2. Vzhledem k tomu, že shromáždění podílníků Přijímacího podílového fondu není zřízeno, rozhoduje o Převodu jmění v souladu s ustanovením § 432a odst. 3 ZISIF výlučně statutární orgán Obhospodařovatele. Podmínkou přijetí tohoto rozhodnutí je předchozí souhlasné vyjádření Depozitáře, že v důsledku Převodu jmění nebude porušen statut Přijímacího podílového fondu. Bez takového souhlasného vyjádření Depozitáře se k rozhodnutí o Převodu jmění nepřihlíží.
- 11.3. Tento Projekt se řídí českým právem. Další práva a povinnosti Zanikající společnosti, Obhospodařovatele, Administrátora a dalších osob se v důsledku Převodu jmění řídí příslušnými ustanoveními ZISIF, Zákona o přeměnách, Občanského zákoníku a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů.

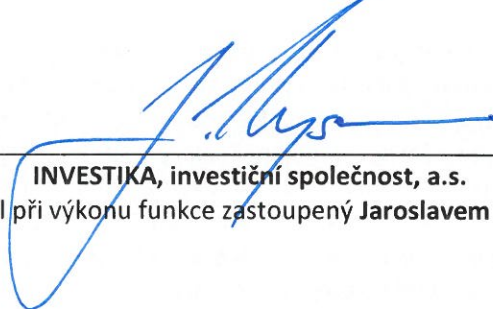
v Praze dne _____

Za: INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
jako administrátor INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond



Ivo Šilha
zmocněný člen představenstva

Za: INVESTIKA AND s.r.o.



INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
jednatel při výkonu funkce zastoupený Jaroslavem Kyselou

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU -----

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 13370/493/2026/-----

Já, Mgr. Nina Pokorná, advokátka, ev. č. ČAK 17366, se sídlem na adrese
Karla Engliše 3219/4, 150 00 Praha 5 - Smíchov -----

Prohlašuji, že **Jaroslav Kysela**, nar. 31. 1. 1982, místo nar. -----

----- jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. ----- tuto listinu v

jednom vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal. -----

V Praze 26. října 2026 -----





PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU -----

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 13370/494/2026//-----

Já, Mgr. Nina Pokorná, advokátka, ev. č. ČAK 17366, se sídlem na adrese Karla
Engliše 3219/4, 150 00 Praha 5 - Smíchov -----

Prohlašuji, že **Ivo Šilha**, nar. 28. 02. 1984, místo nar. [REDACTED]

[REDACTED] jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu
č. [REDACTED] tuto listinu v jednom vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal -----

V Praze 27. října 2026-----



