

23

6	Základní údaje
8	Makroekonomický přehled roku 2023
9	Vývoj realitního trhu roku 2023
11	Nemovitostní investiční trh 2024 – očekávání
12	Informace pro investory
15	Nemovitostní společnosti v portfoliu fondu
59	Soupis nemovitostí ve fondu
65	Náležitosti výroční zprávy
65	a. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování
77	b. Náležitosti výroční zprávy speciálního fondu
78	c. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu
86	d. Ostatní náležitosti
96	Roční účetní závěrka

Vážení klienti, milí obchodní partneři,

rok 2023, za který vám předkládám výroční zprávu za INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále také jen „Fond“) byl dalším v nepřetržité řadě jeho úspěšných let. Výsledky Fondu opět potvrdily správnost a udržitelnost jeho dlouhodobé strategie založené zejména na nákupech kvalitních a geograficky i sektorově diverzifikovaných nemovitostí s bonitními nájemci.

Loni došlo k dalšímu upevnění pozice Fondu coby významného středoevropského investora a největšího nebankovního retailového nemovitostního fondu v Česku a na Slovensku. Zatímco většina tuzemských nemovitostních fondů zaznamenala odliv kapitálu, Fond pokračoval v dlouhodobém trendu jeho nárůstu. V roce 2023

“
**Roční zhodnocení ve výši
5,84 % opět atakovalo horní
hranici cílového výnosu Fondu
4–6 % ročně a průměrný roční
výnos za poslední 3 roky i 5 let
tuto hranici dokonce překonal.**

zaznamenal druhý nejvyšší příliv investic v historii ve výši 3,8 miliardy korun, což zvýšilo objem spravovaného majetku již na 17,2 miliardy korun.

Roční zhodnocení ve výši 5,84 % opět atakovalo horní hranici cílového výnosu Fondu 4–6 % ročně a průměrný roční výnos za poslední 3 roky i 5 let tuto hranici dokonce překonal. Investice klientů, kteří do Fondu investovali hned v jeho začátcích v září 2015, dosáhly během listopadu 2023 celkového zhodnocení o 50 %.

V loňském roce se počet nemovitostí v portfoliu Fondu rozšířil již na 49. Protože český trh komerčních nemovitostí dlouhodobě nenabízí dostatek investičních příležitostí vhodných pro Fond a jednou z nedílných součástí naší investiční strategie je široká diverzifikace, pokračovala investiční aktivita Fondu v zahraničí. Mezi nově získané nemovitosti patří unikátní administrativní budova Royal Trakt Offices v prestižní čtvrti Varšavy nebo akvizice pozemků ve Španělsku určených k developmentu.

V roce 2023 Fond dále posílil také své aktivity v oblasti ekologické a společenské udržitelnosti (ESG), která se stává čím dál důležitějším parametrem při rozhodování investorů i zajištění financování. Na základě plánované ESG strategie Fondu dlouhodobě připravujeme (vedle pokračující certifikace budov) i další aktivity jako např. instalaci solárních panelů na nemovitostech Fondu nebo implementaci tzv. „green lease clauses“, které umožní snižovat energetickou náročnost budov i díky opatřením na straně nájemců.

S ohledem na své klienty, kteří vyhledávají kombinaci stability, výnosu a bezpečí, půjde Fond i nadále cestou diverzifikace. Pro další roky proto plánujeme akvizice nejen v Česku a Polsku, ale nově také v dalších evropských zemích. Naší prioritou zůstává zajištění stabilního výnosu pro naše investory na úrovni 4–6 % ročně. Děláme vše pro to, aby Fond také letos dosáhl svých vytyčených cílů a dlouhodobě plnil stabilizující funkci každého investičního portfolia stejně tak jako produktu, který dokáže ochránit váš majetek před znehodnocením inflací.

S úctou



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



Základní údaje

NÁZEV FONDU:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
ISIN:	CZ0008474830 (třída CZK) CZ0008475902 (třída EUR) CZ0008476314 (profesionální třída)
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a. s.
ADMINISTRÁTOR FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a. s.
DEPOZITÁŘ:	Česká spořitelna, a. s.
AUDITOR:	AUDIT ONE s. r. o.
DATUM VZNIKU FONDU:	16. 9. 2015
FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ:	měsíčně
DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:	5 let
MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:	100 Kč (třída CZK) 4 EUR (třída EUR) 10 000 000 Kč (profesionální třída)
VSTUPNÍ POPLATEK:	max. 4 % z investice
ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:	max. 2 % z hodnoty aktiv p. a.
ÚPLATA ZA ADMINISTRACI:	max. 0,5 % z hodnoty aktiv p. a.

Základní informace o Fondu ke dni 31. 12. 2023

AKTIVA FONDU CELKEM:	17 791 766 084 Kč
POČET VYDANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ	10 913 646 440 (třída CZK) 379 311 678 (třída EUR) 0 (profesionální třída)
CELKOVÁ HODNOTA MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ / NEMOVITOSTÍ (TRŽNÍ OCENĚNÍ):	19 017 379 126 Kč
POČET VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	25
POČET NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍMI SPOLEČNOSTMI:	49
OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:	94,40 %
NÁKUPY NEMOVITOSTÍ / NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	Pořízen 100% podíl ve společnosti REO Delta Treća d. o. o., OIB: 39517769376, 100% podíl ve společnosti BH Natance s. r. o., IČO: 14277387, 10% podíl ve společnosti MyTie d. o. o., OIB: 21424994716, 10% podíl ve společnosti Logistics Brzeg SE, NIP: 5263608658, 10% podíl ve společnosti Tensor SE, NIP: 5263662505, 10% podíl ve společnosti Luzycka SE, IČO: 17268052, byla pořízena nemovitost do společnosti Condominio Mincha 2022 S. L.
PRODEJE NEMOVITOSTÍ / NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	prodej 1 bytové jednotky v resortu MOLO Lipno
VÝKONNOST FONDU ZA ROK 2023:	5,84 % (třída CZK) 3,40 % (třída EUR)
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL:	16 649 407 324, Kč (třída CZK) 21 922 878 EUR (třída EUR)
VLASTNÍ (FONDOVÝ) KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:	1,5256 Kč (třída CZK) 0,0578 EUR (třída EUR)
VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:	0*

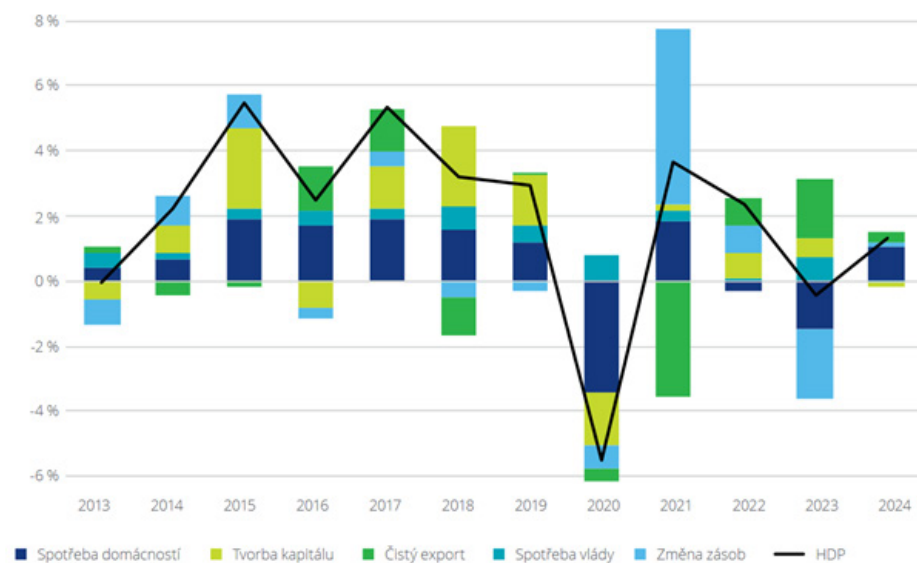
Vybrané klíčové ekonomické informace ke dni 31. 12. 2023

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

Makroekonomický přehled roku 2023

Česká ekonomika v uplynulém roce čelila dopadům vysokých cen energií, které významně přispěly k tomu, že se inflace pohybovala vysoko nad dlouhodobým cílem ČNB – meziroční inflace za rok 2023 dosáhla 10,7 %. Hrubý domácí produkt ČR poklesl podle předběžného odhadu meziročně o 0,6 %, Česká republika v daném roce jako jediná ze států EU nedosáhla předpandemické úrovně HDP ze 4. čtvrtletí 2019. Negativně se projeví zejména problémy v německé ekonomice, která je silně propojena s českou. Prognóza ČNB z února 2024 předpovídá pro tento rok mírný růst HDP o 0,6 % a inflaci 2,6 %.

Graf 2: Růst HDP a příspěvky jednotlivých složek



Zdroj grafu: deloitte.cz

Po většinu roku 2023 ČNB držela dvoutýdenní repo sazbu na úrovni 7 %, až v prosinci ji poprvé snížila na 6,75 %. Centrální bankéři jsou opatrní se zveřejňováním plánů na další pokles sazeb, avšak podle odhadu společnosti Deloitte bude dvoutýdenní repo sazba na konci roku 2024 ve výši 3,5 %, analytici tedy očekávají kumulativní snížení sazby o 325 bazických bodů.

Hospodaření státu skončilo v roce 2023 se schodkem 288,5 mld. Kč, což představuje mírné zlepšení oproti roku 2022, kdy hospodaření skončilo se schodkem 360 mld. Kč. V prosinci 2023 dosáhla sezónně očištěná nezaměstnanost 2,7 %. Dlouhodobý nedostatek pracovních sil již několikátým rokem přispívá k tlaku na růst mezd. Po několika letech poklesu reálných mezd kvůli inflaci by se tedy měl v roce 2024 obnovit jejich růst.

Makroekonomický přehled roku 2023 – Polsko

Polsko čelilo stejným vnějším vlivům jako Česká republika, tedy vysokým cenám energií a pomalému růstu německého hospodářství, se kterým je i Polsko provázané. Na rozdíl od České republiky se těsně dokázalo vyhnout recesi – v roce 2023 polské HDP vzrostlo o 0,2 %.

Na polském trhu se očekává nižší růst mezd než na českém, což je způsobeno zejména převisem nabídky práce nad poptávkou. Nezaměstnanost se během roku 2023 pohybovala mezi 5 % a 5,5 % a podle údajů polského statistického úřadu práci hledalo 773 tisíc lidí, avšak v nabídce bylo pouze 111 tisíc volných pracovních míst (pokles o 18 % oproti roku 2022).

Inflace v Polsku za rok 2023 činila 10,9 %. Podle dat Evropské komise bude návrat k inflačnímu cíli Polské národní banky pomalejší než v České republice – v roce 2024 je očekáván pokles na 5,2 % a ještě v roce 2025 Evropská komise předpokládá inflaci 4,7 %, přestože inflačním cílem Polské národní banky je 2,5 %. Během roku 2024 mají končit protiinflační opatření polské vlády, zejména nulová DPH na potraviny a stropy na ceny elektřiny a plynu. Pokud budou ještě prodoužena, dá se očekávat, že se inflace vrátí k cíli rychleji.

Zdroje: <https://stat.gov.pl/en/topics/labour-market/demand-for-labor/the-demand-for-labour-in-the-third-quarter-of-2023,2,51.html>, <https://stat.gov.pl/en/topics/labour-market/registered-unemployment/unemployment-rate-1990-2024,3,1.html>, https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/poland/economic-forecast-poland_en

Vývoj realitního trhu roku 2023

V roce 2023 se investice na českém realitním trhu snížily přibližně o 26 % oproti roku 2022, činily přibližně 1,3 miliardy EUR. Jde o čtvrtý rok poklesu v řadě – objem transakcí během čtyř let poklesl zhruba o 2 miliardy EUR ročně. Během loňského roku doplnilo pražský kancelářský trh téměř 100 000 čtverečních metrů nově dokončených budov, což je o 30 % více než v předchozím roce. Neobsazenost kancelářských prostor dosáhla 7,2 %. Retailový trh v České republice prochází obdobím oživení po několika letech útlumu souvisejícího s covidem. V roce 2023 byly dokončeny projekty o celkové pronajimatelné ploše 87 000 čtverečních metrů, což představuje meziroční nárůst o 57 %. Trh v následujících letech může doplnit až 700 000 čtverečních metrů retailových projektů, které jsou nyní v různých fázích developmentu. Trh s průmyslovými a logistickými nemovitostmi se po

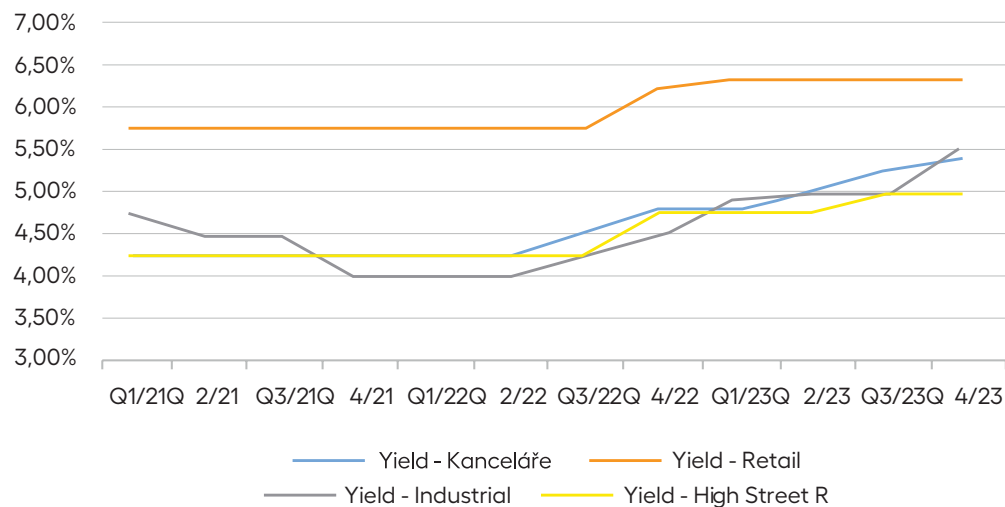
boomu posledních let stabilizuje.

Aktivita na polském nemovitostním trhu se oproti minulému roku zásadně utlumila – objem transakcí dosáhl pouze 1,8 miliardy EUR, meziroční pokles tedy činí téměř 70 %. Jde o pokračování loňského trendu, kdy více než 75 % transakcí proběhlo v prvním pololetí a ve druhém pololetí už následoval razantní pokles. Tato situace je podle společnosti Cushman & Wakefield také doprovázena nárůstem prime yieldu ve všech sektorech trhu o 1 – 2 %. Analytici této společnosti však pro rok 2024 predikují stabilizaci prime yieldu a oživení investiční aktivity.

Společnosti zabývající se průzkumem realitního trhu zaznamenaly další prohlubování rozdílů mezi vyšší nájemného za metr čtvereční v nově dokončovaných nebo relativně nových budovách vyšší kvality a nájemným ve starších nemovitostech. Tento trend je společný pro celý region střední a východní Evropy a je přičítán zejména narůstajícímu tlaku nájemců z řad nadnárodních firem, financujících bank i orgánů Evropské unie na plnění cílů v oblasti ESG.

(zdroj: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>)

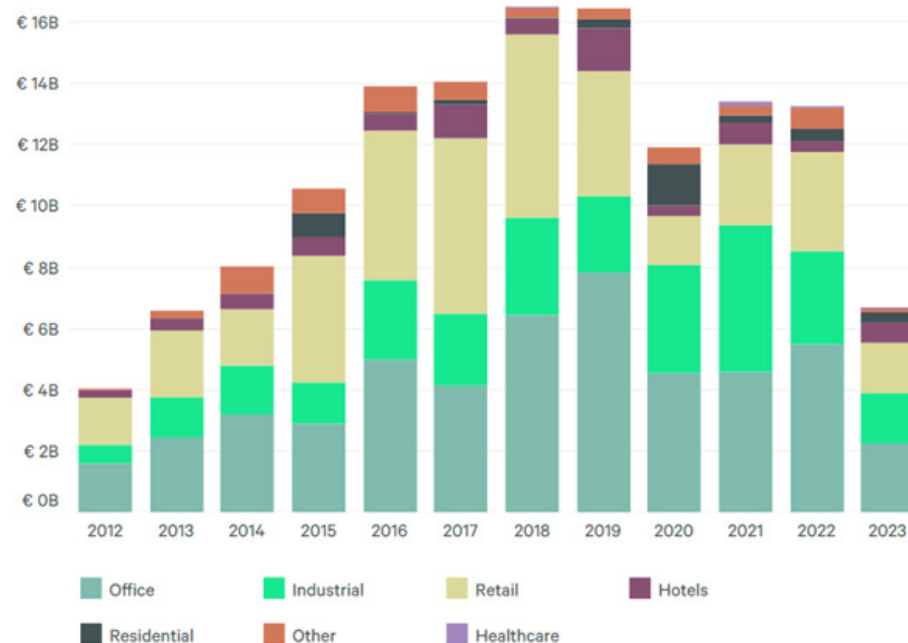
Vývoj prime yieldu v ČR



	Q1/22	Q2/22	Q3/22	Q4/22	Q1/23	Q2/23	Q3/23	Q4/23
Yield - Kanceláře	4,25 %	4,25 %	4,50 %	4,80 %	4,80 %	5,00 %	5,25 %	5,40 %
Yield - Retail	5,75 %	5,75 %	5,75 %	6,25 %	6,35 %	6,35 %	6,35 %	6,35 %
Yield - Industrial	4,00 %	4,00 %	4,25 %	4,50 %	4,90 %	5,00 %	5,00 %	5,50 %
Yield - High Street Retail	4,25 %	4,25 %	4,25 %	4,75 %	4,75 %	4,75 %	5,00 %	5,00 %

Zdroje: CBRE

Objem investic regionu CEE



Zdroje: CBRE

Hodnoty prime yieldu za 4Q 2023 v regionu CEE

Země	Kanceláře	Retail	Industrial
ČR	5,40 %	6,35 %	5,50 %
Polsko	5,75 %	6,45 %	6,25 %
Slovensko	6,25 %	6,50 %	6,25 %
Maďarsko	6,00 %	7,00 %	6,75 %
Rumunsko	7,25 %	7,25 %	7,40 %
Bulharsko	7,75 %	7,75 %	7,50 %

Zdroje: <https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/cee-market-insights>

Nemovitostní investiční trh 2024 – očekávání

- Objem investic do realit v regionu CEE pravděpodobně vzroste díky snižujícím se sazbám centrálních bank a klesajícím cenám energií.
- Vedoucím sektorem na nemovitostním trhu budou nadále kancelářské nemovitosti, zejména novější budovy s vyššími standardy kvality práce a udržitelnosti.
- Zásaditost spojené s ESG budou dále nabývat na důležitosti, což souvisí také s reportingem v souvislosti s EU taxonomií, který se od roku 2024 stane pro mnoho nemovitostních společností povinným.

Již od svého vzniku před více než osmi lety Fond neustále plní svou funkci na českém kapitálovém trhu. Tu statut Fondu definuje jako investování peněžních prostředků podílníků do kvalitních a prověřených administrativních či obchodních nemovitostí, logistických parků nebo developerských projektů za předpokladu, že odpovídají předem daným kritériím. Fond nicméně investuje zejména do již dokončených nemovitostí obsazených bonitními nájemníky. Jimi placené pravidelné nájemné tvoří stabilní a dlouhodobé jádro příjmů Fondu. Tyto výnosy spolu s dalšími faktory, včetně případného přecenění aktiv Fondu (z titulu růstu hodnoty nemovitostí v portfoliu), přispívají k dlouhodobému plnění cílové výkonnosti Fondu stanovené na úrovni 5 % ročně. Neměnnou součástí strategie Fondu je již od jeho vzniku důsledná diverzifikace nemovitostního portfolia, která umožňuje rozložit prostředky investorů do objektů s různými typovými, odvětvovými a geografickými charakteristikami. Výsledkem této optimalizace

je minimalizace rizik a stabilní zhodnocení prostředků vložených do Fondu jeho podílníky. Deset akvizic provedených v roce 2022 dále přispělo k naplňování dlouhodobého záměru vytvořit a udržet geograficky, strukturálně i odvětvově diverzifikované portfolio aktiv. Strategii Fondu je nabyté nemovitosti či nemovitostní společnosti zpravidla vlastnit dlouhodobě, aktivně je spravovat, a maximalizovat tak výnosnost vloženého kapitálu. Fondu se své cíle a strategii daří naplňovat mimo jiné i díky tomu, že za ním stojí tým profesionálů s dlouhodobými zkušenostmi z finančních a kapitálových trhů a také z českého trhu realit. Fond od svého vzniku nevyplácí dividendu a veškeré dosažené výnosy reinvestuje. Podílníci mohou do Fondu vstupovat a případně z něj i vystupovat prostřednictvím odprodeje podílových listů nebo jejich části, zpravidla na měsíční bázi. Stav a vývoj svých investic může každý z podílníků monitorovat prostřednictvím online portálu Moje INVESTIKA a mobilní aplikace INVESTIKA pod palcem.

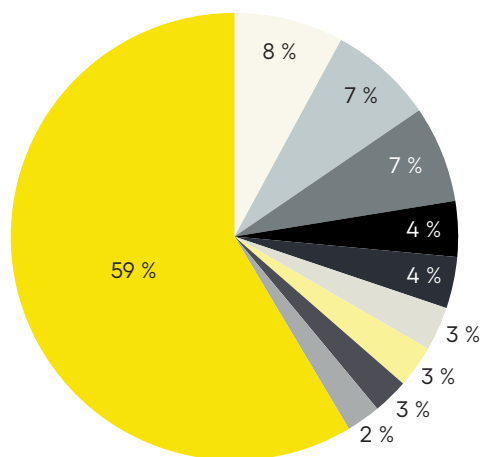
Data k 31. 12. 2023	Celková kumulativní výkonnost Fondu (Třída CZK)	Průměrná měsíční výkonnost Fondu (Třída CZK)	Celková kumulativní výkonnost Fondu (Třída EUR)	Průměrná měsíční výkonnost Fondu (Třída EUR)
1M	0,53 %	-	-1,20 %	-
3M	2,21 %	0,74 %	0,70 %	0,23 %
6M	3,21 %	0,53 %	-0,69 %	-0,11 %
za rok 2023	5,84 %	0,49 %	3,40 %	0,28 %
od vzniku Fondu/třídy	52,56 %	0,54 %	26,48 %	0,60%

Výkonnost Fondu (jeho tříd) k 31. 12. 2023

Struktura majetku k datu	31. 12. 2023
Aktiva celkem	17 791 766 084 Kč
z toho:	
Účast v nemovitostních společnostech	56,50 %
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	19,65 %
Pohledávky za bankami	17,10 %
Investiční nástroje	4,20 %
Ostatní aktiva	2,55 %

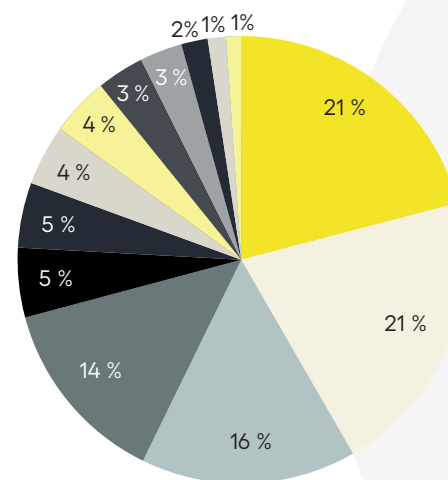
Struktura majetku Fondu k 31. 12. 2023

Významní nájemci



8 % Adient Poland sp. z o. o. **7 %** Nordea Bank Polska S. A.
7 % Capgemini Polska sp. z o. o. **4 %** Honeywell Services Poland sp. z o. o.
4 % C. S. Cargo a. s. **3 %** MAN Truck&Bus Polska sp. z o. o.
3 % Albert s. r. o. **3 %** XLCZ Nábytek s. r. o. **2 %** Orange Polska S. A.
59 % Ostatní (cca 300 různých nájemců)

Odvětvová diverzifikace portfolia



21 % IT **21 %** Logistika **16 %** Bankovníctví, finance **14 %** Ostatní služby
5 % Výroba **5 %** Ostatní maloobchod **4 %** Veřejná správa
4 % Nemovitostní činnost **3 %** Prodej potravin **3 %** Prodej nábytku
2 % Ubytovací a stravovací služby **2 %** Automotive **1 %** Farmacie a zdravotnictví

Nemovitostní společnosti v portfoliu Fondu

Pekařská Office Park – nemovitostní společnost Pekařská Office, s. r. o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Pekařská 628/14 a Pekařská 641/16, 155 00 Praha 5 - Jinonice, Česká republika. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 1002. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 1017. Kód katastrálního území: 755541 Stodůlky; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 1811. Kód katastrálního území: 755541 Stodůlky; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 1769. Druh nemovitosti dle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KatZ“): pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti jsou dvě budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení: Mezi dlouhodobé nájemce patří společnosti Aramark s. r. o., Corteva Agriscience Czech s. r. o., Orkla Food Ingredients Česko s. r. o. a další. Významným novým nájemcem je Ministerstvo vnitra ČR – Správa uprchlických zařízení. V současnosti jsou budovy z 95,1 % obsazeny.

Stručný popis nemovitosti

Pekařská 628/14 a Pekařská 641/16 představují komplex dvou

multifunkčních budov nabízejících především kancelářské prostory a v omezeném množství rovněž obchodní prostory umístěné v Praze 5 - Jinonice. Pekařská 14 je budova se třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím postavená v roce 1998. Budova Pekařská 16 byla dokončena v roce 1999 a skládá se ze čtyř nadzemních a jednoho podzemního podlaží.

Popis závad nemovitosti

Budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu a závady jsou řešeny v rámci pravidelné údržby.

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

Věcná břemena:

- PREdistribuce, a. s. – strpět vedení a provoz kabelové přípojky 22 kV k parc. č. 2769/4,
- věcné břemeno chůze a jízdy k pozemku parc. č. 2750,
- právo umístění, provozování, údržby, oprav a výměny dešťové kanalizace pro pozemky parc. č. 1342/17, 1342/34, 1342/37 k pozemku parc. č. 1342/16,
- právo umístění, provozování, údržby, oprav a výměny vodovodní přípojky pro pozemky parc. č. 1342/17, 1342/34, 1342/37 k pozemkům parc. č. 1342/720, 1342/746,
- právo umístění, provozování, údržby, oprav a výměny vodovodní přípojky pro pozemky parc. č. 1342/17, 1342/34, 1342/37 k pozemkům parc. č. 1342/720, 1342/742,
- věcné břemeno stavby a umístění stavby vodohospodářského díla, chůze a jízdy za účelem provádění údržby, oprav

- a odstraňování havárií, neprovedení staveb trvalého charakteru a neosazení trvalými porosty pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA k pozemku parc. č. 1342/17,
- věcné břemeno strpět umístění a provoz tech. zařízení v. o. TS v č. p. 628, strpět vedení a provoz kabelové přípojky 22 kV-GP 641-52/98, umožnit vstup v souvislosti se zřizováním, provozem, opravami a údržbou rozvodných zařízení pro PREDistribuce, a. s. k pozemkům parc. č. 1342/17, 1342/34, 1342/37 a stavbám Jinonice, č. p. 628 a č. p. 641,
 - věcné břemeno umístění stavby vodovodního řadu s právem vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií a věcné břemeno neprovedení staveb a neosazení trvalými porosty pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA k pozemku parc. č. 1342/26,
 - právo vstupu na část pozemku za účelem zřízení, užívání a údržby plynové přípojky pro pozemky parc. č. 1341/11, 1341/3 k pozemku parc. č. 1342/26,
 - právo vstupu na část pozemku za účelem zřízení, užívání a údržby stavby kanalizace pro pozemky parc. č. 1341/11, 1341/3 k pozemku parc. č. 1342/26,
 - zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko k parc. č. 2769/4, 2750, 1342/19, 1342/26, 1342/31, 1342/33, 1342/17, 1342/34, 1342/37 a stavbám Jinonice, č. p. 628 a č. p. 641.

Technický stav nemovitosti

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance s. r. o. se sídlem Radlická 751/113e, Jinonice, 158 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 318043, IČO: 08380457 (dále jen „Q property Finance“).

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 29. 9. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Pekařská Office, s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 115706, IČO: 27387852.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Bohemia Real Estate – nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE s. r. o.**Údaje nutné k identifikaci nemovitosti****Benešov**

Nemovitost se nachází na adrese Masarykovo náměstí 7 a Masaryko-

vo náměstí 1041, 256 01 Benešov, Česká republika. Kód katastrálního území: 602191 Benešov u Prahy; okres: CZ0201 Benešov; obec: 529303 Benešov. List vlastnictví: 2791. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Boskovice

Nemovitost se nachází na adrese Kpt. Jaroše 2012, 680 01 Boskovice, Česká republika. Kód katastrálního území: 608327 Boskovice; okres: CZ0641 Blansko; obec: 581372 Boskovice. List vlastnictví: 4028. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Frýdek-Místek

Nemovitost se nachází na adrese tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, Česká republika. Kód katastrálního území: 634956 Frýdek; okres: CZ0802 Frýdek-Místek; obec: 598003 Frýdek-Místek. List vlastnictví: 2240. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Chrudim

Nemovitost se nachází na adrese Čáslavská 313, 537 01 Chrudim, Česká republika. Kód katastrálního území: 654299 Chrudim; okres: CZ0531 Chrudim; obec: 571164 Chrudim. List vlastnictví: 4254. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Liberec

Nemovitost se nachází na adrese Frýdlantská 1351/15, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec, Česká republika. Kód katastrálního území: 682039 Liberec; okres: CZ0513 Liberec; obec: 563889 Liberec. List vlastnictví: 11027. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Mladá Boleslav

Nemovitost se nachází na adrese Pivovarská 113/1, 293 01 Mladá Boleslav, Česká republika. Kód katastrálního území: 696293 Mladá Boleslav; okres: CZ0207 Mladá Boleslav; obec: 535419 Mladá Boleslav. List vlastnictví: 3625. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Moravská Třebová

Nemovitost se nachází na adrese nám. T. G. Masaryka 111/6, 57101 Moravská Třebová, Česká republika. Kód katastrálního území: 698806 Moravská Třebová; okres: CZ0533 Svitavy; obec: 578444 Moravská Třebová. List vlastnictví: 2170. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Nymburk

Nemovitost se nachází na adrese Náměstí Přemyslovců 15/10, 288 02 Nymburk, Česká republika. Kód katastrálního území: 708232 Nymburk; okres: CZ0208 Nymburk; obec: 537004 Nymburk. List vlastnictví: 3323. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě

parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Sokolov

Nemovitost se nachází na adrese 5. května 714, 356 01 Sokolov, Česká republika. Kód katastrálního území: 752223 Sokolov; okres: CZ0413 Sokolov; obec: 560286 Sokolov. List vlastnictví: 3385. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Strakonice

Nemovitost se nachází na adrese Velké náměstí 55 a U Sv. Markéty 56, 386 01 Strakonice, Česká republika. Kód katastrálního území: 755915 Strakonice; okres: CZ0316 Strakonice; obec: 550787 Strakonice. List vlastnictví: 1866. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je deset budov.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Hlavním nájemcem je společnost Československá obchodní banka, a. s., které je pronajata zhruba třetina pronajímatelné plochy portfolia, zbylé plochy jsou pronajímány lokálním společností. V současnosti je portfolio z 83,2 % obsazeno.

Stručný popis nemovitosti

Benešov

Objekt byl postaven v 1. polovině 20. století, budova dále prošla stavebními úpravami v letech 1999 a 2006. Jedná se o čtyřpatrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajímatelná plocha činí 1 200 m².

Boskovice

Budova byla postavena v 80. letech minulého století, v roce 1993 proběhla rekonstrukce. Budova má dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží. Celková pronajímatelná plocha činí 657 m².

Frýdek-Místek

Budova byla postavena ve 30. letech minulého století a v roce 1992 prošla celkovou rekonstrukcí. Jedná se o rohový objekt o jednom podzemním a pěti nadzemních podlažích. Celková pronajímatelná plocha činí 1 931 m².

Chrudim

Budova byla postavena ve 20. letech minulého století, v roce 1991 došlo k celkové rekonstrukci a v roce 2017 byla provedena rekonstrukce fasády a oken. Celková pronajímatelná plocha činí 472 m².

Liberec

Administrativní budova v Liberci byla postavena v roce 1994. Nemovitost je rohová budova o jednom podzemním a sedmi nadzemních podlažích. V objektu jsou dva osobní a jeden nákladní výtah. Celková

pronajímatelná plocha činí 1 472 m².

Mladá Boleslav

Budova má čtyři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, ve kterých jsou obchodní prostory, kanceláře, bankovní hala, archivy, zasedací místnost, zázemí, technická místnost, terasa a trezorové hospodářství. Během 90. let proběhla rekonstrukce budovy, v letech 2010 - 2011 pak rekonstrukce prostoru banky. Celková pronajímatelná plocha činí 1 160 m².

Moravská Třebová

Nemovitost byla postavena ve 20. letech minulého století. Jedná se o řadovou budovu o jednom podzemním a třech nadzemních podlažích. Celková pronajímatelná plocha činí 883 m².

Nymburk

Budova byla postavena v roce 1997. Řadovou budovu tvoří jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží se dvorem. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 531 m², celková pronajímatelná plocha činí 835 m².

Sokolov

Budova byla postavena ve 20. letech minulého století a v roce 1995 došlo k celkové rekonstrukci. Jedná se o objekt o jednom podzemním a pěti nadzemních podlažích. Celková pronajímatelná plocha činí 820 m².

Strakonice

Jedná se o pětipodlažní nemovitost v centru Strakonice. Celková pronajímatelná plocha činí 1 550 m².

Popis závad nemovitosti

Technický stav nemovitostí je dobrý a odpovídá stáří budov a pravidelné údržbě. Závady byly řešeny průběžně v rámci běžné údržby.

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

Věcná břemena:

- věcné břemeno zřízení, vedení a provozování inženýrské sítě, a to přípojky vodovodu pro stavbu č. p. 2012 včetně práva vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a případného odstranění přípojky v rozsahu geometrického plánu č. 4783-3288/2016 pro pozemek parc. č. 56/2 k pozemkům parc. č. 56/1, 56/15, k. ú. 608327 Boskovice,
- věcné břemeno strpět zřízení, provoz, opravy a odstranění vodovodní přípojky v rozsahu geometrického plánu č. 4783-3288/2016 pro pozemek parc. č. 56/2 k pozemku parc. č. 6882, k. ú. 608327 Boskovice,
- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 5337-212/2019; oprávnění pro parc. č. 56/2,
- věcné břemeno v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 4866-2360/2013 pro ČEZ Distribuce, a. s. k pozemku parc. č. 446/2, k. ú. 682039 Liberec,
- věcné břemeno spočívající v právu umístit nad povinný pozemek nadzemní přesah stavby a v povinnosti časově neomezeně strpět

nadzemní přesah stavby, a to od výšky 3 m nad povrchem, včetně práva vstupu za účelem užívání, údržby, oprav, modernizace a odstranění budovy pro St. 296 a stavbu Mladá Boleslav II, č. p. 113 k St. 6081, k. ú. 696293 Mladá Boleslav,

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 1104-1055/1995 pro pozemek parc. č. 99 k pozemku parc. č. 81/2,
- věcné břemeno společná hraniční zeď pro oba domy pro St. 154 k St. 153, k. ú. 755915 Strakonice,
- věcné břemeno umožnění přístupu pro St. 155 k St. 150/1, St. 150/2, k. ú. 755915 Strakonice,
- věcné břemeno vedení a údržby, geometrický plán č. 2583-19/2008 pro St. 154 k St. 153, k. ú. 755915 Strakonice,
- věcné břemeno právo umístění stavby, geometrický plán č. 2583-19/2008 pro St. 154 k St. 153, k. ú. 755915 Strakonice,
- věcné břemeno oprav a údržby právo umístění stavby, geometrický plán č. 2583-19/2008 výměňkové stanice a právo vstupu do domu pro Teplárna Strakonice, a. s. k St. 155, k. ú. 755915 Strakonice,
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko k parc. č. 53 a 54 k.ú. 602191 Benešov u Prahy, parc. č. 56/2 k.ú. 608327 Boskovice, parc. č. 967 k.ú. 654299 Chrudim, parc. č. 1092/1, 1092/2, 1092/3, 1092/4, 1092/5, 1092/6 k.ú. 634956 Frýdek, parc. č. 446/2 a 449/2, k.ú. 682039, parc. č. 296 k.ú. 696 293 Mladá Boleslav, parc. č. 145/1 k.ú. 698806 Moravská Třebová, parc. č. 33/1 a 33/2 k.ú. 708232 Nymburk, parc. č. 81/4 a 99, k.ú. 752223, parc. č. 154 a 155 k.ú. 755915.

Technický stav nemovitostí

Technický stav nemovitostí je dobrý a odpovídá stáří budov a pravidelné údržbě.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní dané nemovitosti za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 30. 10. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost BOHEMIA REAL ESTATE s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 111835, IČO 27413560

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Business Centre Bohemia – nemovitostní společnost INVESTIKA beta, s. r. o.**Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Anglické nábř. 2434/1, Plzeň, Česká republika. Kód katastrálního území: 721981 Plzeň; okres: CZ0323 Plzeň-město; obec: 554791 Plzeň; list vlastnictví: 43071. Druh nemovi-

tosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Mezi dlouhodobé nájemce patří Siemens, ADP Employer Services Česká republika, Generali Česká pojišťovna, Moneta Money Bank a další. Nemovitost je v současnosti z 89,7 % obsazena.

Stručný popis nemovitosti

Budova se nachází v centru Plzně a je dobře dostupná veřejnou dopravou. Skládá se z jednoho podzemního a 16 nadzemních podlaží a v roce 2004 prošla kompletní rekonstrukcí. Většina budovy je využívána jako kanceláře, v přízemí se nachází restaurace.

Popis závad nemovitosti

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

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

Věcná břemena:

- věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. 421/1, 421/5 k pozemkům parc. č. 418/2, 421/2,
- věcné břemeno chůze a jízdy za účelem parkování 18 dvoustopých osobních motorových vozidel a parkovat současně ne-

jmýše 18 dvoustopými osobními motorovými vozidly pro pozemek parc. č. 421/1 k pozemku parc. č. 414/5,

- věcné břemeno služebnost chůze, jízdy a parkování pro pozemek parc. č. 421/1 k pozemkům parc. č. 415/1, 415/2,
- věcné břemeno služebnost chůze, jízdy a parkování pro pozemek parc. č. 421/1 k pozemku parc. č. 411/2,
- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. k pozemkům parc. č. 414/1, 414/11, 414/12, 414/3, 414/4, 414/5, 414/6, 414/8, 418/2, 421/1, 421/2, 421/5.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 31. 8. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost INVESTIKA beta, s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 360597, IČO: 14100436

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Industriální portfolio CS Cargo – nemovitostní společnost Alfa logistické areály, s. r. o.**Údaje nutné k identifikaci nemovitosti****Jičín**

Nemovitost se nachází na adrese Hradecká 1116, 506 01 Jičín, Česká republika. Kód katastrálního území: 659541 Jičín; okres: CZ0522 Jičín; obec: 572659 Jičín; list vlastnictví: 3087. Kód katastrálního území: 740217 Moravčice; okres: CZ0522 Jičín; obec: 572659 Jičín; list vlastnictví: 28. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Liberec

Nemovitost se nachází na adrese Ampérova 500, 462 12 Liberec, Česká republika. Kód katastrálního území: 631086 Doubí u Liberce; okres: CZ0513 Liberec; obec: 563889 Liberec; list vlastnictví: 925. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Kornice

Nemovitosti se nachází na adresách Kornice 54 a Kornice bez č. p., 570 01 Litomyšl, Česká republika. Kód katastrálního území: 669521

Kornice; okres: CZ0533 Svitavy; obec: 578347 Litomyšl; list vlastnictví: 137. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti jsou čtyři budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitosti jsou ze 100 % pronajaty společností C.S. Cargo a. s.

Stručný popis nemovitostí

Portfolio se skládá ze tří moderních skladových areálů se strategicky výhodnou polohou. Převážnou část nemovitostí zaujímají skladové plochy doplněné o kancelářské prostory. Areály jsou uzpůsobeny k přepravě zboží kamionovou dopravou.

Popis závad nemovitostí

Technický stav nemovitostí je dobrý a odpovídá stáří budov a pravidelné údržbě. Závady byly řešeny průběžně v rámci pravidelné údržby.

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

Věcná břemena:

- věcné břemeno v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 1388-3346/2016 pro ČEZ Distribuce, a. s. k parc. č. 1063/1, k. ú. 631086 Doubí u Liberce,
- věcné břemeno zhotovení plynové přípojky NTL, údržby a oprav

této přípojky, vstupu a vjezdu dle odstavce II. smlouvy pro pozemky parc. č. 101/1, 91, 155/2, 155/4, 155/5, 155/6, k. ú. 669521 Kornice k pozemkům parc. č. 149/2, 150, k. ú. 669521 Kornice,

- věcné břemeno vstupu, vjezdu, zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení „Přeložka VTL plynovodní přípojky pro RS Kornice“ na části pozemků v rozsahu geometrického plánu číslo 156-64/2006 v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním PZ dle článku III smlouvy zřízení věcného břemene pro GasNet, s. r. o. k pozemkům parc. č. 155/3, 155/5, k. ú. 669521 Kornice,
- věcné břemeno užívání v rozsahu dle GP č. 137-52/2002 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě pro CETIN a. s. k pozemku parc. č. 155/2, k. ú. 669521 Kornice,
- věcné břemeno umístění, provozu, údržby a oprav koncového bodu veřejné telekomunikační sítě dle článku III smlouvy pro CETIN a. s. k pozemku parc. č. 91, k. ú. 669521 Kornice,
- věcné břemeno zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu geometrického plánu č. 141-55/2002 dle článku III smlouvy pro CETIN a. s. k pozemku parc. č. 155/2,
- zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení a předkupní právo ve prospěch Sberbank CZ, a. s. v likvidaci, U Trezorky 921/2, Jinonice, 158 00 Praha 5 k parc. č. 3800, 3804, 985/22, 985/25, k. ú. 659541 Jičín, 67, 68, 41/31, k. ú. 740217 Moravčice, parc. č. 1048/33, 1062, 1063/1, 782/102, 782/109, 782/110, 782/111, 782/112, 782/81, k. ú. 631086 Doubí u Liberce, 101/1, 101/2, 91, 155/2, 155/3, 155/4, 155/5, 155/6, 412/44, k. ú. a stavbám Valdické předměstí, č. p. 1116,

stavba bez č. p./č. e. na parc. č. 68, k. ú. Moravčice, bez č. p./č. e. na parc. č. 101/1, 101/2, k. ú. Kornice.

Technický stav nemovitosti

Technický stav nemovitostí je dobrý a odpovídá stáří budov a pravidelné údržbě.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní dané nemovitosti za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil dané nemovitosti dne 29. 7. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitosti byly oceněny výnosovou metodou.

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

Nemovitosti nebyly oceněny porovnávacím způsobem.

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

Společnost Alfa logistické areály, s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 293195, IČO: 07020368.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej se neplánuje.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Unikátní kancelářská nemovitost U Zvonařky 291/3, Praha 2 - Vinohrady – nemovitostní společnost INVESTIKA gama, s. r. o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 Česká republika. Kód katastrálního území: 727164 Vinohrady; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 10988. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je ze 100 % pronajata společností Q property s. r. o.

Stručný popis nemovitosti

Nemovitost představuje historická vila skládající se z jednoho podzemního a dvou nadzemních podlaží, kompletně zrekonstruovaná v roce 2012. V roce 2013 byla přistavěna jednopodlažní přístavba s terasou a třetí nadzemní podlaží.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Věcná břemena:

- věcné břemeno služebnost inženýrské sítě dle ust. § 1267 občanského zákoníku, právo umístění stavby inženýrských sítí – STL plynovodní přípojky, právo provozování a udržování, právo vstupu na pozemek za účelem prohlídky nebo údržby stavby dle článku IV smlouvy v rozsahu GP č. 2020-19/2015 pro pozemek parc. č. 1189 k pozemku parc. č. 4191,
- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, k pozemkům parc. č. 1189 a 1190/4.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 29. 7. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost INVESTIKA gama, s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 299521, IČO 07344112

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Kancelářská budova Avenir E v nemovitostní společnosti NRE Avenir s. r. o.**Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Radlická 751/113e, Praha 5 - Jinonice, Česká republika. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 2332. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Mezi dlouhodobé nájemce patří například společnosti Broker Consulting a. s., IBA CZ s. r. o. a KJ TRADE s. r. o. Celková obsazenost budovy je 94,6 %.

Stručný popis nemovitosti

Administrativní komplex Avenir se nachází na ulici Radlická v Praze 5 - Jinonicích, v administrativní a obchodní zóně kolem stanice metra Nové Butovice. Budova má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží, přičemž poslední, šesté NP je výrazně ustupující a jsou v něm

umístěny pouze technologie. Podzemní podlaží je převážně využíváno jako podzemní garáže.

Popis závad nemovitosti

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

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

- věcné břemeno uložení plynové přípojky a právo přístupu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby – blíže spec. ve sml. čl. II a dle geometrického plánu 1367-47/2010 pro pozemek parc. č. 1236/79 k pozemku parc. č. 1236/69,
- věcné břemeno užívání pozemku pro umístění kanalizační přípojky dle článku III smlouvy a geometrického plánu 1384-82/2010 pro pozemek parc. č. 1236/79 k pozemkům parc. č. 2056/1, 2056/3,
- věcné břemeno užívání pozemku pro umístění vodovodní přípojky dle článku III smlouvy a geometrického plánu č. 1375-70/2010 pro pozemek parc. č. 1236/79 k pozemku parc. č. 2056/3,
- věcné břemeno právo chůze a jízdy každého vlastníka oprávněných pozemků za účelem přístupu a příjezdu k pozemkům a budovám – sml. čl. II, dle GP č. 1015-48/2005 pro pozemky parc. č. 1236/2, 1236/63, 1236/64, 1236/69, 1236/73 k pozemkům parc. č. 1236/70, 1236/71, 1236/72,
- věcné břemeno umístění a provozování kabelového vedení, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení – sml. čl. III, dle GP č. 1233-710/2007 - na dobu neurčitou pro PREDistribuce, a. s. k pozemkům parc. č. 1236/70,

1236/79,

- věcné břemeno právo umístění světelného signalizačního zařízení právo vstupu a vjezdu za účelem provozu, údržby a oprav dle článku III smlouvy, v rozsahu dle GP č. 1249-517/2008 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA k pozemku parc. č. 1236/70,
- zástavní právo pro Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id. č. FN 247579 m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakousko, k pozemkům parc. č. 1236/70, 1236/71, 1236/72, 1236/79.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 29. 9. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

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

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

Prodej není plánován.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Kancelářská budova na adrese Karle Engliš 4, Praha 5 - nemovitostní společnost INVESTIKA KE4, s. r. o.**Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Karla Engliš 3219/4, Praha 5 - Smíchov, Česká republika. Kód katastrálního území: 729051 Smíchov; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 7775. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je obsazená z 88,7 %. Mezi nájemce patří společnosti jako CHEP CZ s. r. o., UBX Praha 1 s. r. o., Oilseed s. r. o., Kline CZ s. r. o. a další.

Stručný popis nemovitosti

Administrativní budova Karla Engliš 4 se nachází v městské části

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

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Věcná břemena:

- věcné břemeno vstup, vjezd, průchod a průjezd – sml. čl. 3 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/22,
- věcné břemeno vstupu a průchodu – sml. čl. II pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/13,
- věcné břemeno průchod a průjezd přes pozemek a užívání závory – dle geometrického plánu 2832-30/2007 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/29,
- věcné břemeno vstupu a průchodu dle čl. 4 smlouvy, v rozsahu GP 3020-60/2008 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/28,
- věcné břemeno právo umístění vodovodní a kanalizační přípojky a jejich provozování, právo vstupu a vjezdu za účelem údržby a oprav, dle GP č. 3457-149/2011 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/22,

- věcné břemeno přístupu a užívání části budovy dle článků 3 a 4 smlouvy pro jednotky 3221/1–3221/227 k pozemku parc. č. 2885/27,
- věcné břemeno spočívající v přístupu a užívání části dle článku 4 smlouvy pro stavbu Smíchov, č. p. 3216 k pozemku parc. č. 2885/27,
- věcné břemeno právo umístit, provozovat a užívat vstupní část energetického zařízení VOTS 8797 - rozvaděč VN včetně kabelového napojení VN právo volného vstupu a přístupu k instalovanému energetickému zařízení za účelem zajištění jeho provozu, údržby a oprav dle článku III smlouvy a v rozsahu dle geodet. dokumentace č.055/2006 pro PREdistribuce, a. s. k pozemku parc. č. 2885/27,
- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 k pozemku parc. č. 2885/27.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 29. 9. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost INVESTIKA KE4, s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 312687, IČO: 08081875

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Obchodní centrum Galerie Butovice – nemovitostní společnost Galerie Butovice s. r. o.**Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Radlická 520/117, 155 00 Praha 5 - Jinonice, Česká republika. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 2075. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 3339. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 3340. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem a jednotky vymezené dle příslušných právních předpisů.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Celkem je v centru kolem 90 stálých nájemců, dále jsou krátkodobě pronajímány stánky. Mezi největší nájemce patří Albert s. r. o., XLCZ Nábytek s. r. o., Mountfield a. s., Intersport ČR s. r. o. nebo Jysk s. r. o. Aktuální obsazenost je 95,8 %.

Stručný popis nemovitosti

Nemovitost se nachází na ulici Radlická v Praze 5 - Nových Butovicích, v administrativní a obchodní zóně kolem stanice metra Nové Butovice. Jedná se o moderní obchodní centrum nabízející dvě patra obchodních ploch. Centrum bylo postaveno v roce 2005, v letech 2016–2019 prošlo rozsáhlou rekonstrukcí a v roce 2018 bylo rozšířeno o nové prostory, kde jsou v současné době umístěny prodejny Mountfield a Kuchyňské studio XXXLutz. V roce 2023 došlo k vybudování veřejného hřiště Butky Park.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Věcná břemena:

- věcné břemeno služebnost stezky a cesty pro pozemky parc. č. 1237/4, 1242/1, 1242/10, 1242/25 k pozemku parc. č. 1242/11,
- věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – právo vést, provozovat a udržovat stavbu, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav, údržby a prohlídky stavby, právo zřídit, mít a udržovat potřebné obslužné zařízení

a právo provádět na stavbě úpravy za účelem její údržby, oprav, modernizace nebo zlepšení či zvýšení její výkonnosti dle smlouvy v rozsahu GP 1900-1855/2018 k pozemku parc. č. 1242/11,

- věcné břemeno služebnost cesty a stezky pro pozemky parc. č. 1231/2, 1231/47, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33 k pozemku parc. č. 1236/75,
- věcné břemeno služebnost cesty a stezky pro pozemky parc. č. 1231/2, 1231/47, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33 k pozemku parc. č. 1236/76,
- věcné břemeno služebnost cesty a stezky pro pozemky parc. č. 1231/2, 1231/47, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33 a stavbu Jinonice, č. p. 520 k pozemkům parc. č. 1236/68, 1242/24,
- věcné břemeno právo užívání části pozemků za účelem zřízení, uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle článku III smlouvy a dle geometrického plánu 991-194/2005 pro CETIN, a. s. k pozemkům parc. č. 1231/2, 1236/26, 1236/3,
- věcné břemeno užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení telekomunikační sítě na dobu neurčitou pro CETIN, a. s. k pozemkům parc. č. 1236/30, 1236/32,
- věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – služebnost inženýrské sítě, právo vstupu a vjezdu, právo zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení, právo provádět na stavbě úpravy za účelem její údržby, oprav, modernizace nebo zlepšení či zvýšení její výkonnosti v rozsahu GP č. 1695–28/2015 dle článku 2 smlouvy k pozemkům parc. č. 1231/2, 1236/25, 1236/26, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33, 1236/57,

- věcné břemeno služebnost cesty a stezky pro Jednotku 520/1 k pozemku parc. č. 1236/75,
- věcné břemeno služebnost cesty a stezky pro Jednotku 520/1 k pozemku parc. č. 1236/76,
- věcné břemeno právo užívání části pozemků za účelem zřízení, uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle čl. III smlouvy a dle geometrického plánu 991–194/2005 pro CETIN, a. s. k Jednotce 520/1,
- věcné břemeno užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení telekomunikační sítě na dobu neurčitou pro CETIN, a. s. k Jednotce 520/1,
- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, k pozemkům parc. č. 1231/55, 1236/83, 1242/11 a Jednotce 520/1.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 30. 11. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Galerie Butovice s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 342392, IČO: 09775501

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Business Centrum Písek – nemovitostní společnost Sildat s. r. o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Vladislavova 250, Pražské Předměstí, 397 01 Písek, Česká republika. Kód katastrálního území: 720755 Písek; okres: CZ0314 Písek; obec: 549240 Písek; list vlastnictví: 17316. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je převážně využívána jako kancelářské prostory a obsazena více lokálními společnostmi, z nichž část jsou administrativní oddělení společností operujících v přílehlé průmyslové zóně. V suterénu se nachází tři datové sály, z nichž jeden je k datu sepsání

této zprávy pronajatý. Nemovitost je obsazena z 65,0 %.

Stručný popis nemovitosti

Nemovitost se nachází v severní části města Písek a byla zrekonstruována z původní budovy kasáren v roce 2014. Skládá se z jednoho podzemního a čtyř nadzemních podlaží. V podzemních prostorách je vybudováno datové centrum, v přízemí se nachází restaurace, konferenční prostory a recepce a zbylé prostory tvoří kanceláře.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu. Drobné opravy jsou řešeny v rámci běžné údržby.

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

Věcná břemena:

- věcné břemeno umístění a provozování dieselaagregátu jakožto inženýrské sítě pro pozemek parc. č. 1061/9 k pozemku parc. č. 1061/10,
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení – podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě v rozsahu dle GP 5662–638/2011 pro ELSAT, spol. s r. o. k pozemku parc. č. 315/1,
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení – uložení stavby horkovodního potrubí v rozsahu dle GP 5392-70221/2010 pro Teplárna Písek, s. r. o. k pozemku parc. č. 331/6,
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení – uložení stavby horkovodního potrubí v rozsahu dle GP 5789-13545/2012 pro Teplárna Písek, a. s. k pozemkům parc. č. 317/1, 331/6,

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení – podzemní komunikační vedení v rozsahu dle GP 5641-583/2011 pro CETIN, a. s. k pozemkům parc. č. St. 1061/9, 315/1,
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení – nového kabelového vedení VN v rozsahu dle GP 6103-320/2014 pro E.ON Distribuce, a. s. k pozemkům parc. č. St. 1061/9, 331/6,
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení – nového kabelového vedení NN, kabelových skříní a uzemnění v rozsahu dle GP 6102-263/2014 pro E.ON Distribuce, a. s. k pozemkům parc. č. St. 1061/9, 331/6,
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení – podzemního vedení sítě elektronických komunikací v rozsahu dle GP 6071-237/2013 pro T-Mobile Czech Republic a. s. k pozemku parc. č. 331/6,
- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko k parc. č. 1061/9, 2932, 315/1, 317/1, 331/6, Písek.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 30. 11. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Sildat s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 323792; IČ 08713201

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

V budoucnu očekáváme stabilní příjem z nájemného, v případě pronájmu zbývajících volných prostor by došlo k významnému zlepšení cash flow.

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

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Zámek Mitrowicz – nemovitostní společnost Zámek Mitrowicz s. r. o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Koloděje nad Lužnicí 1, 375 01 Týn nad Vltavou Česká republika. Kód katastrálního území: 668516 Koloděje nad Lužnicí; okres: CZ0311 České Budějovice; obec: 68519 Koloděje nad Lužnicí; list vlastnictví: 665. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je sedm budov, nicméně areál je pro účely evidence považován za jeden celek.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Probíhá příprava nemovitosti k pronájmu.

Stručný popis nemovitosti

Daný majetek je komplexem budov a vlastních pozemků, který představuje zámecký areál v centru Jižních Čech na okraji města Týn nad Vltavou. V roce 2008 zámek včetně areálu koupila společnost Mitrowicz a. s., která areál včetně budov zásadně zrekonstruovala, zrestaurovala a uvedla do dnešní podoby.

Popis závad nemovitosti

Budova je v dobrém technickém stavu odpovídajícím proběhlé rekonstrukci.

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

Věcná břemena:

- věcné břemeno umístění vodovodní a kanalizační přípojky v rozsahu GP 659-74/2018. Oprávnění pro parcelu St. 53, parcelu St. 61 a parcelu St. 62/1. Povinnost k parcele pozemek parc. č. 1266/54. Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 19. prosince 2018,
- věcné břemeno chůze k hrobce. Oprávnění pro pozemek parc. č. St. 62/2 (Mgr. Lucie Dercsényiová, Jana Dercsényiová). Povinnost k pozemkům parc. č. 388/1 a 1628. Smlouva o zřízení VB ze dne 10. srpna 2000,
- věcné břemeno umístění kabelu NN, kabelu VN, pilíře s kab. skříní SR422, 2x optotrubka spojená se záměrem Zámek Koloděje – Pivovar a wellness. Oprávnění pro Mitrowicz, a. s. Povinnost k pozemkům parc. č. 1275/8, 1275/9, 1312/1, 1312/4, 1312/5, 1275/5, 1626 (E.ON Distribuce). Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 18. dubna 2018.

Technický stav nemovitosti

Budova je v dobrém technickém stavu odpovídajícím probíhající rekonstrukci.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Chateau Property, s. r. o. se sídlem Dudova 2585/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 317654, IČO: 08362360

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 29. 9. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Nemovitost byla oceněna jako součet hodnot jednotlivých částí areálu, kdy každá byla porovnána s nemovitostmi podobných vlastností.

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

Společnost Zámek Mitrowicz s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 336167, IČO: 09422510

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice
Prodej není plánován.**Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti**

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

Kancelářská budova na adrese Szyperska 14, Poznaň, Polsko – nemovitostní společnost Szyperska, sp. z o. o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na Szyperska 14, Poznaň, Polsko. Pozemky – parc. č. 3/36, 5/1, 6/1, číslo zápisu v katastru nemovitostí („Numer jednostki rejestrowej gruntów“): G279.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

V současnosti je v budově přibližně 30 nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami, je z 87,1 % pronajata. Mezi nájemce patří společnosti jako Volkswagen Group Services sp. z o. o., Alior, PayPro a další.

Stručný popis nemovitosti

Jedná se o sedmipodlažní objekt s přibližně 19 000 m² pronajímatelné plochy a panoramatickým výhledem na řeku Wartu. Budova leží v přímé blízkosti samotného centra Poznaně s vynikající dopravní dostupností. Objekt nabízí svým nájemcům také reprezentativní recepci, terasy ve vyšších patrech nebo podzemní parking.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Věcná břemena:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení blíže specifikované v části 3 podmínek přístupu. Oprávnění pro DALKIA Poznaň Spółka Akcyjna, Poznaň, 63095657000000 Povinnost k parcele 3/1,
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení blíže specifikované v části 3 podmínek přístupu. Oprávnění pro ENEA Operator sp. z o. o., Poznaň, 30045539800000,
- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Santander Bank Polska, se sídlem ul. Jana Pawła II 17, 00-854, Varšava, k parc. č. 3/36, 5/1, 6/1, Poznaň.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Savills Property Management sp. z o. o. se sídlem: Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, zapsaná u městského soudu ve Varšavě pod číslem KRS 0000381916, REGON: 142880525, NIP: 5272652179 (dále jen „Savills Property Management“).

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 29. 12. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost SZYPERSKA sp. z o. o. se sídlem Poznań, ul. Szyperska 14, 61-754, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000850889, REGON: 386590258, NIP: 7010991013

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Vila Františka Langera – nemovitostní společnost Heritage Estate Prague s. r. o.**Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Nad cementárnou 331, 140 00 Praha 4 - Podolí, Česká republika. Kód katastrálního území: 728152 Podolí; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha, list vlastnictví č. 1085 a č. 6554. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Probíhá příprava nemovitosti k pronájmu.

Stručný popis nemovitosti

Vila Františka Langerova je jednobytová luxusní rezidenční nemovitost s pronajímatelnou plochou 501 m² a zahradou o velikosti 1 418 m². Byla postavena v letech 1929 - 1930 ve funkcionalistickém slohu a v letech 2019 - 2020 byla zdařile zrekonstruována. Je zapsána na Ústřední seznam nemovitých kulturních památek.

Popis závad nemovitosti

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

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

Samostatně stojící garáže na pozemku parc. č. 919/2 a 919/3 jsou dle výpisu z katastru nemovitostí z 10 % spoluvlastněny městem: Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 29. 9. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Lokalita, velikost vnitřní plochy i pozemku, stav a kvalita stavby.

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

Společnost Heritage Estate Prague, s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 341001, IČO: 09715932

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Vila Na Doubkové – nemovitostní společnost Vila Na Doubkové III s. r. o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Na Doubkové 1281/2, 150 00 Praha 5 - Smíchov, Česká republika. Kód katastrálního území: 729051 Smíchov; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha, list vlastnictví č. 10843 a č. 15563. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je v současné době ze 100 % pronajata jedinému nájemci.

Stručný popis nemovitosti

Vila Na Doubkové je luxusní rezidenční nemovitost s pronajimatelnou plochou 675 m², kterou tvoří čtyři byty. Byla postavena v roce 1912 a v letech 2018 - 2020 byla kompletně zrekonstruována. Nemovitost leží v památkové zóně Smíchov.

Popis závad nemovitosti

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

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

Na listu vlastnictví nejsou zapsána žádná věcná břemena.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 10. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Lokalita, velikost vnitřní plochy i pozemku, stav a kvalita stavby.

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

Společnost Vila Na Doubkové III s. r. o. se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 383272, IČO: 19221771.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Administrativní komplex Tensor – nemovitostní společnost Tensor SE

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Lužycka 8, Gdynia, Polsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti jsou tři budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je pronajata mezinárodním společností jako například Nordea Bank Polska S. A., Schenker sp. z o. o. nebo BEST S. A. V současné době je plně obsazena.

Stručný popis nemovitosti

Tensor Office Park je komplex tří kancelářských budov v polské Gdyni. Budovy mají šest nadzemních a jedno podzemní podlaží. Podzemní podlaží je převážně využíváno jako garáže.

Popis závad nemovitosti

Budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu a drobné závady jsou

řešeny v rámci běžné údržby.

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

- Okręgowie przedsiębiorstwo energetyki cieplnej sp. z o. o. – strpět vedení a provoz elektrické přípojky,
- Logitus sp. z o. o. – strpět vedení a provoz telekomunikační infrastruktury,
- Energa – Operator S. A. – strpět vedení a provoz plynové přípojky,
- Pekao Bank – zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Colliers Poland sp. z o. o. se sídlem Plac marszałka Piłsudskiego Józefa 3, 00 078 Warszawa, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000135840, REGON: 012425925, NIP: 5251578590.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 29. 12. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Tensor SE se sídlem Luzycka 8A, 81-537 Gdynia, Polsko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0001070450, REGON: 527085132, NIP: 5263662505.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Výrobně-logistický areál Adient – nemovitostní společnost Logistics Brzeg SE

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Motoryzacyjna 1,49-318 Skarbimierz, Polsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je pronajata firmě Adient Poland Sp. z o. o. jako jedinému nájemci až do konce roku 2030. Je plně obsazena.

Stručný popis nemovitosti

Průmyslová budova ADIENT se nachází v obci Skarbimierz blízko Wrocławu poblíž dálnice A4. Skládá se z výrobní haly/skladu, dvoupodlažové kancelářské části, jídelny a venkovního logistického prostoru. Je součástí průmyslové zóny na předměstí okresního města Brzeg.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a drobné závady jsou

řešeny v rámci běžné údržby.

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

- Pozemek je zatížen časově neomezeným věcným břemenem cesty zřízené ve prospěch pozemku 184/29.
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Erste Group Bank AG, se sídle Am Belvedere 1, A-1100, Vídeň.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Savills Property Management.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 31. 8. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Logistics Brzeg SE se sídlem Szyperska 14, 60 101 Poznaň, Polsko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0001053161, REGON: 526391068, NIP: 5263608658.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Servisní centra MAN Truck & Bus – nemovitostní společnost Irenill Investments sp. z o. o.**Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitosti se nachází na adresách Józefa Wymysłowskiego 9, 55-080 Nowa Wieś Wroclawska, Polsko a Lubowidzka 43, 80-174 Gdańsk, Polsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti jsou dvě budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitosti jsou pronajaty firmě MAN Truck & Bus Polska sp. z o. o. jako jedinému nájemci do června 2032. Jsou plně obsazené.

Stručný popis nemovitosti

Jde o dva servisní areály nákladních automobilů a autobusů značky MAN. Areály jsou určeny pro servis těchto vozů i pro jejich prodej. Pozemky mají rozlohu 20 965 m² (u Wroclawi) a 21 878 m² (u Gdaňsku).

Popis závad nemovitosti

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

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

- Areál ve Wroclawi nepodléhá žádným věcným břemenům. Parcely 199/22 a 199/28 v Gdaňsku jsou zatíženy časově neomezeným věcným břemenem povinnosti shromažďování dešťové vody z pozemku (povinnost provozovat systém odvodu dešťové vody na vlastní náklady a povinnost plnit standardy čistoty této vody podle vyhlášky starosty Gdaňsku WS-III-62100-29/09/D/MJ).
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Santander Bank Polska, se sídlem ul. Jana Pawla II 17, 00-854, Varšava.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Savills Property Management.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 29. 12. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Irenill Investments sp. z o. o. se sídlem Towarowa 28, 00-839 Warszawa, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000887144, REGON: 388348863, NIP:5272951634.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Villa Formentor – nemovitostní společnost Trust Mino-ico 2021 S. L.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Formentor, 16, 07460 Pollença, Baleárské ostrovy. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je určena k pronájmu. Budova v současné době není pronajata.

Stručný popis nemovitosti

Villa Formentor je luxusní rezidenční nemovitost s pronajímatelnou plochou 774 m² poblíž obce Pollença na Mallorce. Jde o adresu mimo hlavní cesty vyhledávanou movitými klienty a nemovitosti zde jsou na prodej pouze vzácně.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a drobné závady jsou

řešeny v rámci běžné údržby.

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

Nemovitost ani pozemek nejsou zatíženy žádným věcným břemenem.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 11. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Lokalita, velikost vnitřní plochy i pozemku, stav a kvalita stavby.

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

Společnost Trust Minoico 2021 S. L. se sídlem Calle Puigdorfila 2, 07001 Palma de Mallorca, CIF: B05282827.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Pozemky k developmentu ve Fažaně I – nemovitostní společnost MyTie d. o. o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Parcely nacházející se vedle ulice Perojska cesta, Fažana, Chorvatsko. Katastrální okres Fažana, parcelní čísla 3030, 3031, 3033/2, 3033/3, 3033/4, 3034, 3035, 3033/5, 3033/6, 3033/7. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti není žádná budova. Nemovitostní společnost však vlastní deset pozemků, které dohromady tvoří souvislou plochu, kde má v budoucnu proběhnout development jednoho funkčního nemovitého celku.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Žádný, pozemek je určený k developmentu.

Stručný popis nemovitosti

Jde o pozemek v blízkosti chorvatské obce Fažana, kde je plánován rezidenční development.

Popis závad nemovitosti

Nemovitost nevykazuje vady.

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

Na listech vlastnictví nejsou zapsána žádná věcná břemena.

Technický stav nemovitosti

Není relevantní.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem budoucího developmentu.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Není relevantní.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 11. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Poloha, velikost, zastavitelnost, inženýrské sítě, přístup k pláži.

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

Společnost MyTie d. o. o. se sídlem Zagreb, Jurja Križanića 1, OIB: 21424994716

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

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

Prodej není plánován.

FACE2FACE Business Campus – nemovitostní společnost Huramitell Investments sp. z o. o.**Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Zelazna 2 a Zelazna 4, Katowice, Polsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti jsou dvě budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je pronajata mezinárodním společností jako Deloitte Poland sp. z o. o., Orange Polska S.A., Honeywell Services Poland sp. z o. o. nebo Capgemini Polska sp. z o. o. Nemovitost je v současné době obsazena z 96,2 %, neobsazené prostory jsou pod nájemní garancí ze strany prodávajícího.

Stručný popis nemovitosti

Administrativní komplex Face2Face se nachází v polských Katovicích. Budova A má devět nadzemních a jedno podzemní podlaží, budova B dvě podzemní a 15 nadzemních podlaží. Celý areál byl dostavěn v roce 2020. Jde o budovy s vysokým uživatelským nadstandardem, které se vyznačují nejvyššími standardy udržitelnosti (BREEAM Excellent) a mimořádnou konstrukční kvalitou.

Popis závad nemovitosti

Budovy jsou téměř nové a jsou tedy ve vynikajícím technickém stavu. Případné drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

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

- Okręgowe przedsiębiorstwo energetyki cieplnej sp. z o. o. – strpět vedení a provoz elektrické přípojky,
- Logitus sp. z o. o. – strpět vedení a provoz telekomunikační infrastruktury,

- Energa – Operator S. A. – strpět vedení a provoz plynové přípojky,
- BerlinHyp AG, se sídlem Corneliusstraße 7, 10787, Berlín – zástavní právo (hypotéka).

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Savills Property Management.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 29. 12. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Huramitell Investments sp. z o. o. se sídlem Towarowa 28, 00-839 Warszawa, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000969612, REGON: 521936020, NIP: 5273000869.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Grand Sea Villas – nemovitostní společnost REO Delta prva d. o. o.**Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Alberi 300A, 52475 Savudrija, Chorvatsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti jsou čtyři budovy.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Účelem využití nemovitostí jsou krátkodobé pronájmy turistům. V současné době jsou nemovitosti prázdné a budou pronajímány od začátku letní turistické sezóny 2024.

Stručný popis nemovitosti

Grand Sea Villas jsou čtyři luxusní vily v obci Savudrija poblíž chorvatské Puly na pobřeží Istrie. Každá má soukromý bazén a zahradu oddělenou živým plotem od ulice a ostatních vil. Jsou součástí hotelového komplexu SKIPER HOTELI.

Popis závad nemovitosti

Budovy byly plně zrekonstruované v roce 2022, a jsou tedy ve velmi dobrém technickém stavu. Případné drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

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

- Věcné břemeno průchodnosti a dopravy („passage and transit“) ve prospěch pozemku 183/16, zatěžující pozemky 185/1, 185/431, 185/99, 185/466, 183/1, 183/13, 183/25 a 183/22,
- věcné břemeno průchodnosti a dopravy („passage and transit“) ve prospěch pozemku 183/15, zatěžující pozemky 185/1, 185/431, 185/99, 185/466, 183/1, 183/13, 183/25 a 183/22 ,
- věcné břemeno průchodnosti a dopravy („passage and transit“) ve prospěch pozemku 183/32, zatěžující pozemky 185/100, 185/101, 185/102, 183/15, 183/16, 183/17, 183/18 a 183/19,
- věcné břemeno strpění elektrického vedení a přístupu k němu za účelem údržby zatěžující pozemky 183/16 a 183/15,
- věcné břemeno zachování výhledu na moře ve prospěch pozemků 183/16, 183/15, 183/32 a 183/34, zatěžující pozemky 183/31, 183/35 a 183/1.

Technický stav nemovitosti

Budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost SKIPER HOTELI d. o. o. se sídlem Alberi 300 A, Savudrija-Salvore, OIB: 623651777689, MB: 01932152

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 11. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Lokalita, velikost vnitřní plochy i pozemku, stav a kvalita stavby.

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

Společnost REO Delta prva d. o. o. se sídlem Jurja Križanića 1, Zagreb. OIB: 73222340725.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Office Park Łużycka – nemovitostní společnosti Luzycka Park Investment sp. z o. o. a Luzycka Plus Investment sp. z o. o., které jsou ve vlastnictví společnosti Luzycka SE

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Lużycka 8, Gdynia, Polsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti Luzycka SE jsou společnosti Luzycka Park Investment sp. z o. o., která vlastní čtyři budovy, a Luzycka Plus sp. z o. o., která vlastní jednu budovu.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitosti jsou pronajaty společností jako Nordea Bank Polska S. A., Santander Bank Polska S. A., WNS Global Services sp. z o. o.

nebo Finastra Global sp. z o. o.

Stručný popis nemovitosti

Komplex Luzycka v polské Gdyni tvoří pět kancelářských budov o celkové pronajímatelné ploše 27 200 m². Nachází se přímo vedle Office Parku Tensor a areály tvoří jeden funkční celek.

Popis závad nemovitosti

Budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu. Případné závady jsou řešeny v rámci pravidelné údržby.

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

- Okręgowe przedsiębiorstwo energetyki cieplnej sp. z o. o. – strpět vedení a provoz elektrické přípojky,
- Logitus sp. z o. o. – strpět vedení a provoz telekomunikační infrastruktury,
- Energa – Operator S. A. – strpět vedení a provoz plynové přípojky,
- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Pekao Bank.

Technický stav nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní nemovitost za účelem dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Colliers Poland sp. z o. o. se sídlem Plac marszałka Piłsudskiego Józefa 3, 00 078 Warszawa, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000135840, REGON: 012425925, NIP: 5251578590.

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

Nemovitost byla oceněna znaleckými posudky ke dni 29. 7. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Luzycka Park Investment sp. z o. o. se sídlem Luzycka 6, 81 537 Gdynia, Polsko, KRS: 0000664350, REGON: 221978358, NIP: 5862285865 a společnost Luzycka Plus Investment se sídlem Luzycka 6, 81 537 Gdynia, Polsko, KRS: 0000582590, REGON: 22197831200000,

NIP: 5862285859, jsou ve vlastnictví společnosti Luzycka SE, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. H 2553, IČO: 17268052.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Pozemky ve Fažaně II – nemovitostní společnost REO Delta treća d. o. o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Parcela nacházející se vedle ulice Perojska cesta, Fažana, Chorvatsko. Katastrální okres Fažana, parcelní číslo 1206/100. Druh nemovitosti: pozemek v podobě parcely.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti není žádná budova. Nemovitostní společnost však vlastní jeden pozemek, na kterém má v budoucnu proběhnout rezidenční development.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Žádný, pozemek je určený k developmentu.

Stručný popis nemovitosti

Jde o pozemek v blízkosti chorvatské obce Fažana, kde je plánován rezidenční development.

Popis závad nemovitosti

Nemovitost nevykazuje vady.

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

Věcné břemeno strpění kanalizačního potrubí a umožnění přístupu za účelem jeho údržby ve prospěch společnosti Vodovod Pula d. o. o. zatěžující pozemky 1206/3, 1206/98, 1206/99, 1206/100, 1206/101, 1206/102, 1206/103 a 1206/4

Technický stav nemovitosti

Není relevantní.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem budoucího developmentu.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Není relevantní.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 29. 12. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Poloha, velikost, zastavitelnost, inženýrské sítě, přístup k pláži.

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

Společnost REO Delta Treća d. o. o. se sídlem Zagreb, Jurja Križanića 1, OIB: 39517769376

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

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

Prodej není plánován.

Villa Port d'Andratx – nemovitostní společnost Condominio Mincha 2022 S. L.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Can Siruel 29, Port d'Andratx, Baleárské ostrovy. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost v současné době není pronajata.

Stručný popis nemovitosti

Vila se nachází na západě ostrova Mallorca. Jde o elegantní čtyřpodlažní vilu postavenou v roce 1997, která od té doby prošla obdobím, kdy nebyla udržovaná. Objekt je určen k demolici a následnému

redevelopmentu.

Popis závad nemovitosti

Budova je ve stavu, který předpokládá budoucí redevelopment.

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

Gas y Electricidad, Sociedad Anonima: právo strpění elektrického vedení, včetně přístupu za účelem údržby.

Technický stav nemovitosti

Budova je ve stavu, který předpokládá budoucí redevelopment.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní nemovitost za účelem demolice, následného redevelopment a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 11. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále

v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací metodou.

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

Lokalita, velikost vnitřní plochy i pozemku, stav a kvalita stavby.

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

Společnost Condominio Mincha 2022 S. L. se sídlem Calle Puigdorfila 2, 07001 Palma de Mallorca, CIF: B09863945.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Royal Trakt Office – nemovitostní společnost Carmo-na sp. z o. o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Aleje Ujazdowskie 41, Varšava, Polsko. Druh nemovitosti: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti je jedna budova.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je pronajata částečně soukromým společností, jako WIW Services nebo Korea Aerospace Industries, a částečně veřejným institucím, například stálému sekretariátu Community of Democracies, ambasádě Černé Hory a Institutu Adama Mickiewicze. Nemovitost je v současné době obsazena z 72,8 %, neobsazené prostory jsou pod nájemní garancí ze strany prodávajícího.

Stručný popis nemovitosti

Royal Trakt Offices je čtyřpatrová kancelářská budova v diplomatické čtvrti Varšavy, na ulici Aleje Ujazdowskie, o rozloze přibližně 3 500 m². Byla postavena v 70. letech 19. století, jako jedna z mála budov ve Varšavě ze své doby nebyla za druhé světové války zničena a v roce 2005 byla plně zrekonstruována a modernizována.

Popis závad nemovitosti

Budova je v dobrém technickém stavu. Případné drobné závady jsou

řešeny v rámci běžné údržby.

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

- STOEN sp. z o. o. – věcné břemeno provozu elektrického vedení a příslušných zařízení, včetně přístupu do budovy za účelem údržby.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Savills Property Management.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 29. 12. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Carmona sp. z o. o. se sídlem Aleje Ujazdowskie 41, 00-540 Varšava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000957639, REGON: 521467045, NIP: 7011078541.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Soupis nemovitostí ve Fondu

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m ²	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájmu v milionech CZK		
1.	100 %	Pekařská Office Park, Pekařská 628/14, Praha 5, 155 00	Pekařská Office s. r. o. U Zvonařky	kanceláře	kanceláře	VIII.16	4 534	95	vlastnický titul	456	2,4 %	131	29 %	—	30		
2.	100 %	Pekařská Office Park, Pekařská 641/16 Praha 5, 155 00	291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00	kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VIII.16	3 520	76	vlastnický titul						0 %		
3.	100 %	Masarykovo náměstí 7 a 104, Benešov u Prahy	BOHEMIA REAL ESTATE s. r. o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1 201	0	vlastnický titul						4 %	2,5	
4.	100 %	Kpt. Jaroše 2012, Boskovice		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	693	0	vlastnický titul							10 %	1,3
5.	100 %	Čáslavská 313, Chrudim		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	472	5	vlastnický titul							0 %	1,1
6.	100 %	Tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek-Místek		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1 972	7	vlastnický titul	383	2,0 %	139	36 %		19 %	3,8	
7.	100 %	Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1 160	0	vlastnický titul							0 %	4,9
8.	100 %	náměstí T. G. Masaryka 111/6, Moravská Třebová		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	883	0	vlastnický titul							35 %	1,0
9.	100 %	Frýdlantská 1351/15, Liberec		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1 307	0	vlastnický titul							1 %	1,8

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m ²	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájmu v milionech CZK
10.	100 %	Náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk	BOHEMIA REAL ESTATE s. r. o., U Zvoňky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	807	0	vlastnický titul					38 %	1,3
11.	100 %	5.května 714/1, Sokolov		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	801	0	vlastnický titul					7 %	1,8
12.	100 %	Velké náměstí 55 / U Sv. Markéty 56, Strakonice		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	V.19	1 661	0	vlastnický titul					46 %	1,4
13.	100 %	Business Centre Bohemia, Plzeň, Anglické náměstí 2434/1, Česká republika	Investika beta, s. r. o., U Zvoňky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	V.18	8 284	137	vlastnický titul	683	3,3 %	242	35 %	10 %	38,6
14.	100 %	Industriální portfolio CS Cargo – Jičín, Liberec, Litomyšl (Kornice)	Alfa logistické areály, s. r. o., U Zvoňky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	V.18	22 644	147	vlastnický titul	632	3,3 %	148	23 %	0 %	37,0
15.	100 %	Unikátní kancelářská budova – U Zvoňky 3	Investika gama, s. r. o., U Zvoňky 291/3, Praha 2, 120 00	kanceláře	kanceláře	X.18	764	9	vlastnický titul	96	0,5 %	47	49 %	0 %	5,5
16.	100 %	Administrativní budova Avenir E, Radlická 751/113e, Praha 5	NRE Avenir s. r. o., U Zvoňky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00	kanceláře	kanceláře	III.19	6 738	105	vlastnický titul	453	2,4 %	231	51 %	5 %	30,7

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m ²	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
17.	100 %	Administrativní budova Karla Engliša 4	INVESTIKA KE4, s. r. o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00	Smišený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.19	4 465	31	vlastnický titul	450	2,4 %	230	51 %	11 %	23,8
18.	100 %	Bytové jednotky, Lipno nad Vltavou 516	INVESTIKA realitní fond	Bytové jednotky		I.22	2 129	23	vlastnický titul	376	2,0 %	0	0 %	-	-
19.	100 %	Obchodní centrum Galerie Butovice, Radlická 520/117, Praha 5 - Jinonice	Galerie Butovice, s. r. o., U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00;	Obchodní centrum	Obchodní prostory	X.19	50 089	1 400	vlastnický titul	2 337	12,3 %	1 040	44 %	4 %	148,5
20.	100 %	Business Centrum Písek, Vladislavova 250, 397 01, Písek	Sildat s. r. o., U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00	Kanceláře a datové centrum	Kanceláře a datové centrum	III.20	5 803	80	vlastnický titul	407	2,1 %	74	18 %	35 %	14,3
21.	100 %	Zámek Mitrowicz, Koloděje nad Lužnicí 1	Zámek Mitrowicz s. r. o. U Zvonařky 291/3, Praha 2, 120 00	Zámek	Krátkodobé pronájmy	IX.20	3 600	-	vlastnický titul	191	1,0 %	0	0 %	-	-
22.	100 %	Kancelářská budova Szyperská 14, Poznaň	SZYPERSKA sp. z o. o., Szyperka 14, 61-754, Poznaň	Kanceláře	Kanceláře	II.21	19 024	144	Right of Perpetual Usufruct (Lease hold)	1152	6,1 %	305	26 %	13 %	71,7
23.	100 %	Vila Františka Langera, Nad Cementárnou 331/23, Praha 4	Heritage Estate Prague s. r. o., U Zvonařky 291/3, Praha 2, 120 00	Rezidence	Rezidence	I.22	501	3	vlastnický titul	102	0,5 %	0	0 %	100 %	0

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m ²	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájmu v milionech CZK
24.	67 %	Vila Formentor, Formentor 16, 07460 Pollenca	Trust Minoico 2021 S. L. Calle Can Puigdorfila 2, Palma de Mallorca	Rezidence	Rezidence	I.22	774	-	vlastnický titul	270	1,4 %	0	0 %	100 %	0
25.	100 %	Výrobní areál Adient, Motoryzacyjna 1, 49318 Skarbimierz	Logistics Brzeg SE, U Zvonařky 291/3, Praha 2, 120 00	Průmyslový a logistický areál	Průmyslový a logistický areál	II.22	41 000	740	vlastnický titul	1354	7,1 %	637	47 %	0 %	78,8
26.	100 %	Vila Na Doubkové, Na Doubkové 1281/2, 150 00, Praha 5	Vila Na Doubkové III s. r. o., U Zvonařky 291/3, Praha 2, 120 00	Rezidence	Rezidence	II.22	675	9	vlastnický titul	128	0,7 %	0	0 %	0 %	5,0
27.	100 %	Portfolio servisních center MAN Truck&Bus – Lubowidzka 43, Gdaňsk a Jozefa Wymyslowskiego 9, Nowa Wiesz Wroclawska	Irenill Investments sp. z o. o., Towarowa 28, 00 839 Warszawa	Logistika	Logistika	III.22	7 917	41	vlastnický titul	466	2,4 %	192	41 %	0 %	31,7
28.	100 %	Pozemky k developmentu ve Fažaně, Perojaska cesta, Fažana, Chorvatsko	MyTie d. o. o., Zagreb, Jurja Križanića 1	Pozemky k developmentu		IV.22	38 630	-	vlastnický titul	690	3,6 %	0	0 %	-	-
29.	100 %	Tensor Office Park, Luzycka 8, Gdynia, Polsko	Tensor SE, Luzycka 8A, 81-537 Gdynia	Kanceláře	Kanceláře	V.22	20 074	437	Right of Perpetual Usefruct (Lease – hold)	1 481	7,8 %	600	41 %	0 %	89,2

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m ²	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájmu v milionech CZK
30.	100 %	Luzycka Park, Luzycka 8, Gdynia, Polsko	Luzycka Park Investment sp. z o. o., Luzycka 6, 81 537 Gdynia (ve vlastnictví Luzycka SE, U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha)	Kanceláře	Kanceláře	X.22	22 351	527	Right of Perpetual Usefruct (Lease – hold)	1 662	8,7 %	600	36 %	0 %	94,9
31.	100 %	Luzycka Plus, Luzycka 8, Gdynia, Polsko	Luzycka Plus Investment sp. z o. o., Luzycka 6, 81 537 Gdynia (ve vlastnictví Luzycka SE, U Zvonařky 291/3, 120 00, Praha 2)	Kanceláře	Kanceláře	X.22	6 339	167	Right of Perpetual Usefruct (Lease – hold)	485	2,6 %	163	34 %	0 %	30,1
32.	100 %	Grand Sea Villas, Alberi 300A, Savudrija, Chorvatsko	REO Delta prva d. o. o., Jurja Križanića 1, Záhřeb	Turistické rekreační vily	Krátkodobé pronájmy	XI.22	2 683	8	vlastnický titul	393	2,1 %	0	0 %	-	0
33.	100 %	Face2Face Business campus, Zelazna 2 a Zelazna 4, Katowice, Polsko	Huramitell Investments sp. z o. o., Towarowa 28, 00 839 Varšava (60 %); BH Natance s. r. o., U Zvonařky 291/3, 120 00, Praha 2 (40 %)	Kanceláře	Kanceláře	XII.22	47 927	758	Right of Perpetual Usefruct (Lease – hold)	3 667	19,3 %	1643	45 %	0 %	228,8

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m ²	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
34.	100 %	Vila Port d'Andratx, Can Siruel 29, Port d'Andratx, Baleárské ostrovy, Španělsko	Condominio Mincha 2022 S. L., Calle Can Puigdorfila 2, 07001 Palma de Mallorca	Rezidence	Rezidence	II.2023	641	-	Vlastnický titul	160	0,8 %	0	0	100 %	0
35.	100 %	Pozemky k develop- mentu ve Fažaně, Per- ojska cesta, Fažana, Chorvatsko	REO Delta Treća d. o. o., Jurja Križanića 1, Záhřeb	Pozemky k de- velopmentu		VII.2023	5 530	-	Vlast- nický titul	173	0,9 %	0	0	-	-
36.	100 %	Royal Trakt Office, Aleje Ujazdowskie 41, Varšava, Polsko	Carmona sp. z o. o. Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	VII.2023	3 482	23	Right of Per – petual Usefruct (Lease – hold)	369	1,9 %	0	0	0 %	22,3

Náležitosti výroční zprávy

A. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování

1. Údaje o investiční společnosti, která Fond obhospodařuje, a o její činnosti ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období

Po celou dobu existence byl Fond obhospodařován pouze obchodní společností INVESTIKA, investiční společnost, a. s., se sídlem Praha 2, U Zvonařky 291/3, PSČ: 120 00, IČO: 041 58 911, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 20668, která zároveň po celou dobu existence Fondu provádí jeho administraci (dále jako „investiční společnost“ nebo „obhospodařovatel Fondu“).

2. Údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných Fondem, které byly v oběhu ke konci účetního období

	Třída CZK	Třída EUR
Celkový počet vydaných PL k 31. 12. 2023 (kusy)	13 547 853 420	417 088 281
Celkový počet odkoupených PL k 31. 12. 2023 (kusy)	2 633 936 980	37 776 603
Aktuální stav vydaných PL k 31. 12. 2023 (kusy)	10 913 646 440	379 311 678

3. Údaje o celkovém počtu vydaných a odkoupených podílových listů za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK	Třída EUR
Počet podílových listů vydaných Fondem (kusy)	2 333 323 536	213 110 146
Částka inkasovaná do majetku Fondu za vydané podílové listy v Kč	3 435 716 251	12 286 058
Počet podílových listů odkoupených Fondem (kusy)	877 683 293	31 294 813
Částka vyplacená z majetku Fondu za odkoupené podílové listy v Kč	1 294 399 958	1 816 354

4. Údaje o fondovém kapitálu a fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2023

Datum	Fondový kapitál Fondu (připadající na Třidu CZK, v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (připadající na Třidu CZK, v Kč)	Fondový kapitál fondu (připadající na třídu EUR, v EUR)	Fondový kapitál na jeden podílový list (připadající na třídu EUR, v EUR)
31. 12. 2016	232 847 249,25	1,0568		
31. 12. 2017	977 491 672,87	1,1101		
31. 12. 2018	2 570 306 605,70	1,1660		
31. 12. 2019	5 137 107 089,52	1,2259		
31. 12. 2020	6 977 436 327,99	1,2765	1 228 919,43	0,0480
31. 12. 2021	9 805 988 481,63	1,3465	3 673 491,83	0,0523
31. 12. 2022	13 632 978 153,20	1,4414	11 031 108,61	0,0559
31. 12. 2023	16 649 407 324,36	1,5256	21 922 878,21	0,0578

5. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto Fondu

Struktura majetku k datu	31. 12. 2023	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Aktiva celkem	17 791 766 084 Kč	15 107 212 812,69 Kč	10 532 429 617,41 Kč
Z toho:			
Účast v nemovitostních společnostech	56,50 %	54,37 %	35,56 %
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	19,65 %	22,15 %	25,42 %
Pohledávky vůči bankám	17,10 %	15,08 %	31,14 %
Investiční nástroje	4,20 %	4,90 %	6,24 %
Ostatní aktiva	2,55 %	3,50 %	1,64 %

V roce 2023 došlo k následujícím akvizicím nemovitostních společností:

- 100% podíl ve společnosti REO Delta Treća d. o. o.,
- 10% podíl ve společnosti REO Delta prva d. o. o.,
- 100% podíl ve společnosti BH Natance s. r. o.,
- 10% podíl ve společnosti MyTie d. o. o.,
- 10% podíl ve společnosti Logistics Brzeg SE,
- 10% podíl ve společnosti Tensor SE,
- 10% podíl ve společnosti Luzycka SE.

V roce 2023 dále došlo k akvizici nemovitosti do nemovitostní společnosti Condominio Mincha 2022 S. L., k akvizici nemovitosti do nemovitostní společnosti Carmona sp. z o. o. a k prodeji nemovitosti

ze společnosti Vila Na Doubkové s. r. o. do společnosti Vila Na Doubkové III s. r. o.

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

Období roku 2023	Fondový kapitál	Aktiva fondu
leden 2023	14 234 179 457,57 Kč	15 775 838 153,69 Kč
únor 2023	14 494 839 886,26 Kč	15 930 569 881,49 Kč
březen 2023	14 749 528 785,62 Kč	15 880 300 655,47 Kč
duben 2023	15 017 439 119,86 Kč	16 035 051 151,11 Kč
květen 2023	15 237 388 575,80 Kč	16 203 655 743,33 Kč
červen 2023	15 558 550 605,75 Kč	16 615 923 768,54 Kč
červenec 2023	15 826 070 013,75 Kč	16 588 710 831,93 Kč
srpen 2023	16 052 399 408,31 Kč	16 526 020 983,17 Kč
září 2023	16 286 632 982,52 Kč	16 828 560 842,61 Kč
říjen 2023	16 514 889 059,32 Kč	17 162 060 734,94 Kč
listopad 2023	16 945 641 826,98 Kč	17 425 563 936,05 Kč
prosinec 2023	17 191 450 488,00 Kč	17 791 766 084,18 Kč

7. Údaje o výsledném objemu závazků vztahující se k technikám, které obhospodařovatel používá k obhospodařování Fondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody, nebo deriváty

Obhospodařovatel Fondu na úrovni Fondu využíval v předmětném období derivátové nástroje:

Produkt	Měna	Datum obchodu	Datum účinnosti	Datum ukončení	Operace	Sazba	Nominální částka/objem
FXFORWARD	EUR/CZK	23. 11. 23	27. 11. 23	27.08.24	Sell	24,709	15 000 000
FXSWAP	EUR/CZK	23. 02. 23	23. 02.23	23. 02. 24	Sell	24,451	111 900 000
FXSWAP	EUR/CZK	25. 04. 23	26. 04. 23	26.04.24	Sell	24,135	36 000 000
FXSWAP	EUR/CZK	29. 06. 23	30. 06. 23	01. 07. 24	Sell	24,2049	43 500 000
FXSWAP	EUR/CZK	17. 08. 23	18. 08. 23	21. 08. 24	Sell	24,584	73 469 388
FXSWAP	EUR/CZK	25. 10. 23	26. 10. 23	26. 04. 24	Sell	24,941	26 000 000
FXSWAP	EUR/CZK	23. 11. 23	24. 11. 23	27. 08. 24	Sell	24,731	47 400 000
FXSWAP	EUR/CZK	14. 12. 23	15. 12. 23	18. 10. 24	Sell	24,752	117 200 000
REV-REPO	CZK	29. 12. 23	29. 12. 23	12. 01. 24	Buy	5,41	416 000 000
REV-REPO	CZK	29. 12. 23	29. 12. 23	15. 01. 24	Buy	5,64	416 000 000
REV-REPO	CZK	29. 12. 23	29. 12. 23	17. 01. 24	Buy	5,75	416 000 000
REV-REPO	CZK	29. 12. 23	29. 12. 23	19. 01. 24	Buy	5,84	416 000 000
REV-REPO	CZK	29. 12. 23	29. 12. 23	22. 01. 24	Buy	5,95	416 000 000
REV-REPO	CZK	29. 12. 23	29. 12. 23	24. 01. 24	Buy	6,00	416 000 000

8. Údaje o portfolio manažerech Fondu v rozhodném období

Petr Čížek

předseda představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a. s.
oba 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 9 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 300 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 investiční společnosti má Petr na starosti strategické plánování, obhospodařování majetku a řízení akviziční činnosti.

Václav Kovář

člen představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a. s.
Doba výkonu funkce: od vzniku Fondu

Zkušenosti a znalosti:

V obchodní společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r. o. začal Václav v roce 2007 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 roku 2017, měl možnost vybudovat nové oddělení Distressed Assets, jež se úzce specializovalo na realizace zástav pro finanční instituce. V činnosti pro uvedenou obchodní společnost se postupně vypracoval na vedoucího týmu odborných pracovníků a v rámci této pozice koordinoval vytváření 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 nadnárodní profesní organizace 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. Od listopadu 2017 působí Václav v investiční společnosti jako portfolio manažer a od dubna 2018 také jako člen představenstva. Ve své funkci člena představenstva investiční společnosti má Václav na starosti strategické plánování, obhospodařování majetku a řízení akviziční činnosti.

9. Údaje o depozitáři Fondu v rozhodném období

Po celou dobu existence Fondu je jeho depozitářem Česká spořitelna, a. s., Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ: 140 00, IČ: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 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 Fond depozitář Fondu Česká spořitelna, a. s.

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

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

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

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

Ocenění majetkové účasti:	229 273 306 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	253 697 437 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výběrem odborníků) na konci rozhodného období:	456 292 555 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti REO Delta prva d. o. o.

Ocenění majetkové účasti:	429 892 551 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	372 066 170 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výběrem odborníků) na konci rozhodného období:	401 275 257 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti Huramitell Investments sp. z o. o.

Ocenění majetkové účasti:	1 065 547 853 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	2 818 384 774 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výběrem odborníků) na konci rozhodného období:	3 666 720 665 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti
My Tie d. o. o.

Ocenění majetkové účasti:	695 556 150 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	145 727 586 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	694 171 930 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl v obchodní společnosti
Tensor SE

Ocenění majetkové účasti:	920 551 246 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	819 514 554 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 481 213 828 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl v obchodní společnosti
Luzycka SE

Ocenění majetkové účasti:	1 129 457 604 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	1 052 255 091 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	2 147 616 739 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl v obchodní společnosti
Carmona sp. z o. o.

Ocenění majetkové účasti:	301 122 627 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	347 268 170 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	368 525 705 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	334 043 940 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	82 201 003 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	383 485 738 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl v obchodní společnosti
Alfa logistické areály, s. r. o.

Ocenění majetkové účasti:	535 129 559 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	413 744 006 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	632 601 417 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	213 055 423 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	640 995 937 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	683 358 085 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	791 480 887 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	2 381 288 013 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	2 338 607 016 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl v obchodní společnosti
Sildat, s. r. o.

Ocenění majetkové účasti:	314 198 353 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	461 283 855 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	407 676 693 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	288 559 828 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	152 553 324 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	228 864 108 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl v obchodní společnosti
Szyperska, sp. z o. o.

Ocenění majetkové účasti:	834 239 993 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	703 259 955 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 152 782 331 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl ve společnosti
Logistics Brzeg SE.

Ocenění majetkové účasti:	769 163 781 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	1 130 328 967 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 353 566 218 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	264 156 136 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	236 557 485 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	270 244 250 Kč

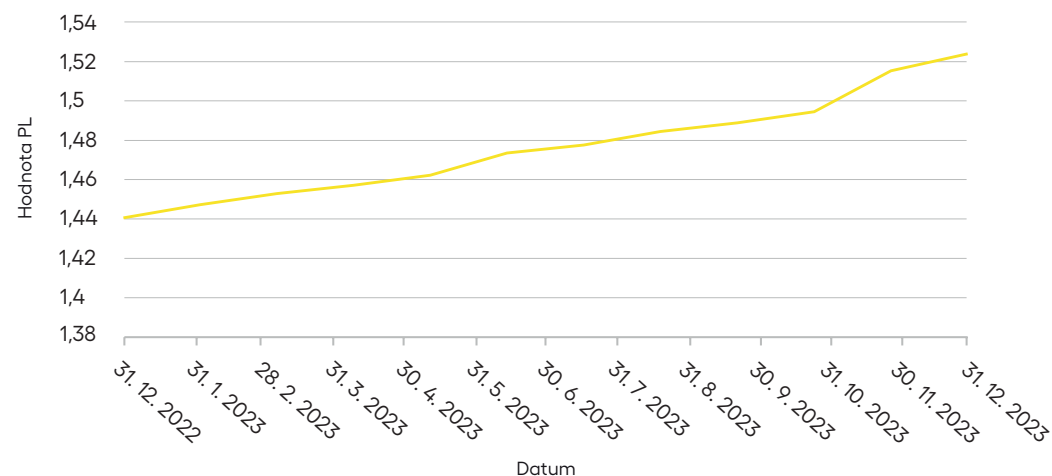
V majetku Fondu je dále 23 bytových jednotek v bytovém komplexu MOLO Lipno.

Účetní zůstatková cena nemovitostí:	375 993 199 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	375 993 199 Kč

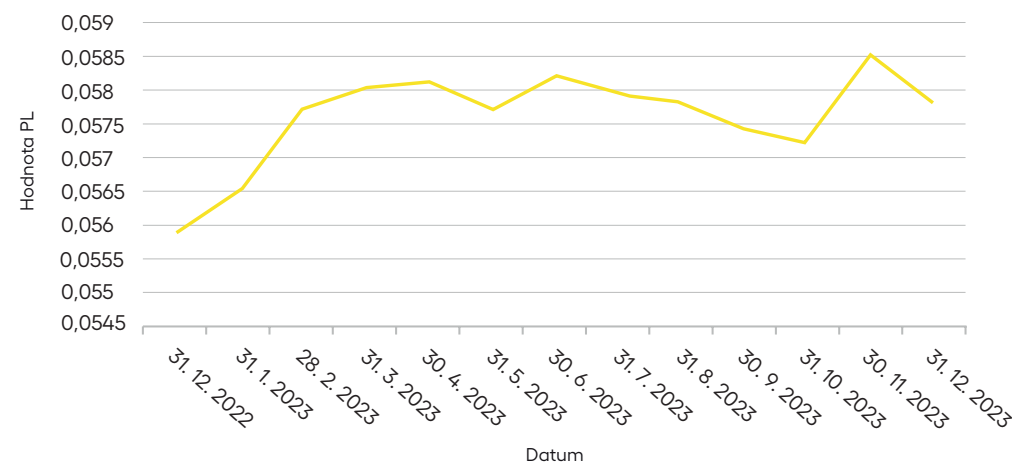
V majetku Fondu je dále finanční majetek v souhrnné hodnotě přesahující 1 % hodnoty majetku Fondu, a to zejména pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtů v české nebo cizí měně za osobami uvedenými v § 72 odst. 2 ZISIF, investiční nástroje (cenné papíry fondu kvalifikovaných investorů) a další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

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

Vývoj hodnoty podílového listu CZK třídy



Vývoj hodnoty podílového listu EUR třídy



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 převyšující 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období.

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 226 724 726 Kč.
- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 23 574 773Kč.
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 3 330 000 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 265 000 Kč.
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 659 500 Kč.
- Úplata za účetní služby činila v rozhodném období částku ve výši 683 103 Kč.

- Úplata za právní služby činila v rozhodném období částku ve výši 4 738 231 Kč.

17. Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto Fondu

K eliminaci rizik při obhospodařování majetku používá Fond pouze instrumenty a techniky popsané ve statutu Fondu. Finanční deriváty může Fond sjednat jen za účelem zajištění rizik a efektivního obhospodařování majetku.

18. Roční odchylka sledování mezi výkonností fondu a výkonností sledovaného indexu, vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

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

19. Údaje o nabytí nemovitosti do jmění Fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku Fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění

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

nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků, nedošlo.

20. Objem zapůjčených cenných papírů a komodit, vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Z majetku Fondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

21. Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem.

Fond měl uzavřeno k 31. 12. 2023 celkem osm sell-buy operací za účelem zajištění ve výši 470 469 388 EUR. Podíl na objemu aktiv Fondu k 31. 12. 2023 činil 65,38 %.

Fond měl uzavřeno k 31. 12. 2023 celkem šest buy-sell operací ve výši 2 496 000 000 Kč. Podíl na objemu aktiv Fondu k 31. 12. 2023 činil 14,03 %.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu, v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta)

Na základě sjednaných derivátů a tržního vývoje Fond složil finanční kolaterál k 31. 12. 2023 ve výši 185 700 tis. Kč.

Emitentem kolaterálu v objemu 2 496 799 tis. Kč přijatého v rámci buy-sell operací byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů)

Pro uzavírání buy-sell a sell-buy operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká spořitelna, a. s.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně, v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle dob splatnosti:

Splatnost	Kolaterál
< 1 den	0 Kč
1 den	0 Kč
< 1 týden	0 Kč
< 1 měsíc	0 Kč
< 3 měsíce	0 Kč
< 1 rok	0 Kč
> 1 rok	0 Kč
Otevřené obchody	185 700 000 Kč

v členění podle měny kolaterálu:

Měna	Kolaterál
CZK	185 700 000 Kč
EUR	0 Kč

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší nežli tři měsíce, tři měsíce až šest měsíců, šest měsíců až jeden rok, jeden rok až tři roky, déle nežli tři roky:

Dni do splatnosti	< 90	91-180	181-360	361-1080	1080<
Nominální hodnota derivátů dle aktuálního kurzu	2 496 000 000 Kč	4 253 392 900 Kč	7 302 903 384,59 Kč	0 Kč	0 Kč

v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné):

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Sell-buy	FXFORWARD	27. 8. 2024	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	23. 2. 2024	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	26. 4. 2024	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	1. 7. 2024	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	21. 8. 2024	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	26. 4. 2024	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	27. 8. 2024	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	18. 10. 2024	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 05/05	12. 1. 2024	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 05/05	15. 1. 2024	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 05/05	17. 1. 2024	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 05/05	19. 1. 2024	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 05/05	22. 1. 2024	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 05/05	24. 1. 2024	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit, ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

Fondu v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich

Pro úschovu kolaterálů využívá Fond své bankovní účty u Česká spořitelna, a. s.

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Pro úschovu kolaterálů využívá Fond své bankovní a majetkové účty u Česká spořitelna, a. s.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů v členění podle Fondu, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné sell-buy operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z celkových sell-buy operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na sell-buy operace
Česká Spořitelna, a. s.	0	100 %	0	100 %

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné buy-sell operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z celkových sell-buy operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na sell-buy operace
Česká Spořitelna, a. s.	134 443 473	100 %	59 200	N/A

B. Náležitosti výroční zprávy Fondu speciálního fondu

22. Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu Fondu v rozhodném období

V roce 2023 došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

- k 14. 4. 2023 byl statut aktualizován, přičemž došlo k technickým úpravám a aktualizaci informací, mimo jiné v oblasti ESG a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (dále jen „SFDR“), a
- k 15. 8. 2023 byl statut aktualizován, přičemž došlo k aktualizaci ohledně členů výboru odborníků.

23. Údaje o odměnách pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele v rozhodném období

Odměny pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele se vztahují ke všem činnostem obhospodařovatele Fondu vykonávaným ve vztahu ke všem obhospodařovaným investičním fondům.

- Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 46 316 165 Kč.
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 0 Kč.
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele Fondu v roce 2023 činil: 44 (z toho 3 osoby ve vedoucích funkcích).
- Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny.
- Celková odměna vyplacená pracovníkům a vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu, činila: 7 692 000 Kč.

Uvedené údaje o odměnách se vztahují k celkové odměně všech pracovníků investiční společnosti.

C. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu

24. Údaje o nemovitosti uvedené v § 267 odst. 2 písm. a) a c) až g) ZISIF u každé nemovitosti v majetku Fondu:

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Kód katastrálního území: 684309 Lipno nad Vltavou; okres: CZ0312; Český Krumlov; obec: 545597 Lipno nad Vltavou; list vlastnictví: 1593; druh nemovitosti dle KatZ.: pozemky v podobě parcel, a list vlastnictví 1781. Druh nemovitosti dle KatZ.: bytové jednotky. V majetku Fondu je

23 bytových jednotek.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Bytové jednotky jsou určeny k prodeji, takže jsou v současné době všechny neobsazené.

Stručný popis nemovitosti

V majetku Fondu je 23 bytových jednotek v bytových domech v projektu MOLO Lipno s dispozicemi 1+kk až 5+kk s celkovou plochou 2 129 m².

Popis závad nemovitosti

Bytové jednotky jsou ve velmi dobrém technickém stavu – od kolaudace nebyly využívány a k datu sepsání jsou postupně vybavovány movitým majetkem.

Základní informace o majetkových právech

Věcná břemena:

- věcné břemeno služebnosti výhledu, na dobu neurčitou pro pozemky parc. č. 78/25, 78/3 k pozemku parc. č. 78/1,
- věcné břemeno služebnosti stezky a cesty na dobu určitou 10 let pro pozemky parc. č. 78/25, 78/3 k pozemkům parc. č. 78/1, 78/2, 78/8, 78/24.

Technický stav nemovitosti

Bytové jednotky jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond

Fond vlastní bytové jednotky za účelem prodeje.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance

Společné části nemovitosti jsou spravovány SVJ domu Lipno nad Vltavou č. p. 516, 517 a 518 se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaným v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. E 20876, IČO: 17314381.

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

Bytové jednotky byly oceněny Výborem odborníků ke dni 29. 12. 2023.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v bodě č. 27 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitosti

Bytové jednotky byly oceněny porovnávací metodou.

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

Bytové jednotky byly oceněny na základě užitné plochy, podlaží a orientace.

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

Fond má účast v obchodní společnosti **Pekařská Office, s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 27387852, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C115706, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 32 003 000 Kč a který představuje 100 % základního kapitálu Pekařská Office, s. r. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **BOHEMIA REAL ESTATE s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 27413560, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 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 **Alfa logistické areály, s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 07020368, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 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 Alfa logistické areály, s. r. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA beta, s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 14100436, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze,

sp. zn. C 360597, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10 000 Kč a který představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA beta, s. r. o.

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

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

Fond má účast v obchodní společnosti **SZYPERSKA sp. z o. o.**, se sídlem Poznań, Szyperska 14, 61-754, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000850889, REGON: 386590258, NIP: 7010991013, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 6 000 PLN a který představuje 100 % základního kapitálu SZYPERSKA sp. z o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA KE4, s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 08081875, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze,

sp. zn. C 312687, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 210 000 Kč a který představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA KE4, s. r. o.

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

Fond má účast v obchodní společnosti **Sildat, s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 08713201, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 323792, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 60 000 Kč a který představuje 100 % základního kapitálu Sildat, s. r. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Zámek Mitrowicz, s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 09422510, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 336167, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 200 000 Kč.

Fond má účast v polské obchodní společnosti **Irenill Investments Sp. z o. o.**, se sídlem ve Varšavě, REGON 388348863, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu ve Varšavě pod číslem KRS 0000887144, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 5.000 PLN, který představu-

je 100 % základního kapitálu Irenill Investments Sp. z. o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **TRUST MINOICO 2021**, SOCIEDAD LIMITADA, se sídlem Calle Can Puigdorfila 2, Palma de Mallorca, Španělsko, CIF: B05282827, a to podíl o velikosti 67 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 2 010 EUR, a který představuje 67 % základního kapitálu TRUST MINOICO 2021, SOCIEDADA LIMITADA.

Fond má účast v obchodní společnosti **Vila Na Doubkové III, s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 19221771, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 383272, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 100 000 Kč a který představuje 100 % základního kapitálu Vila Na Doubkové III, s. r. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Heritage Estate Prague, s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, IČO: 09715932, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 341001, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 100 000 Kč a který představuje 100 % základního kapitálu Heritage Estate Prague, s. r. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **MyTie, d. o. o.**, se sídlem Jurja Křižanića 1, Záhřeb, OIB: 21424994716, zapsané u Obchodního soudu v Záhřebu pod registračním číslem 080858884, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 2 654,46 EUR a který představuje 100 % základního kapitálu

MyTie d. o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Logistics Brzeg SE**, se sídlem Szyperska 14, 60 101 Poznaň, KRS: 0001053161, REGON: 526391068, NIP: 5263608658, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 121 000 EUR a který představuje 100 % základního kapitálu Logistics Brzeg SE.

Fond má účast v obchodní společnosti **Tensor SE**, se sídlem Luzycka 8A, 81-537 Gdynia, KRS: 0001070450, REGON: 527085132, NIP: 5263662505, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 121 000 EUR a který představuje 100 % základního kapitálu Tensor SE.

Fond má účast v obchodní společnosti **REO Delta prva d. o. o.**, se sídlem Jurja Křižanića 1, Záhřeb, OIB: 73222340725, zapsané u Obchodního soudu v Záhřebu pod registračním číslem 05613647, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 2 654,46 EUR a který představuje 100 % základního kapitálu REO Delta prva d. o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Luzycka SE**, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2, IČO: 17268052, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. H 2553, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 120 000 EUR a který představuje 100 % základního kapitálu Luzycka SE.

Fond má účast v obchodní společnosti **Carmona sp. z o. o.**, se sídlem Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava, zapsané v registru Národního soudu pod číslem KRS 0000957439, REGON: 521467045, NIP: 7011078541, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 5 000 PLN a který představuje 100 % základního kapitálu Carmona sp. z o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Condominio Mincha 2022, S. L.**, se sídlem Calle Can Puigdorfila 2, Palma de Mallorca, Španělsko, CIF: B09863945, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 3 000 EUR a který představuje 100 % základního kapitálu Condominio Mincha 2022, S. L.

Fond má účast v obchodní společnosti **Huramitell Investments sp. z o. o.**, se sídlem Towarowa 28, 00 839 Warszawa, KRS: 0000969612, REGON: 521936020, NIP: 5273000869, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu ve Varšavě, a to podíl o velikosti 60 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 3 000 PLN a který představuje 60 % základního kapitálu Huramitell Investments sp. z o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Vila Na Doubkové, s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 14054019, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 359670, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 100 000 Kč a který představuje 100 % základního kapitálu Vila Na Doubkové III, s. r. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **REO Delta treća d. o. o.**, se sídlem Jurja Križanića 1, Záhřeb, OIB: 39517769376, zapsané u Obchodního soudu v Záhřebu pod registračním číslem 05614635, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 2 654,46 EUR a který představuje 100 % základního kapitálu REO Delta prva d. o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **BH Natance, s. r. o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 14277387, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 363271, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 20 000 Kč a který představuje 100 % základního kapitálu BH Natance, s. r. o.

26. Počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast

Název společnosti	Počet nemovitostí	Kód země	Katastrální území	List vlastnictví
Pekařská Office s. r. o.	2	CZ	Praha - Jinonice, Stodůlky	1002, 1017, 1769, 1811
BOHEMIA REAL ESTATE s. r. o.	10	CZ	Benešov u Prahy, Frýdek-Místek, Liberec, Moravská Třebová, Sokolov, Chrudim, Mladá Boleslav, Boskovice, Nymburk, Strakonice	2791, 2240, 11027, 2170, 3385, 4254, 3625, 4028, 3323, 1866
Investika beta, s. r. o.	1	CZ	Plzeň	43071
Alfa logistické areály, s. r. o.	4	CZ	Kornice, Doubí u Liberce, Moravčice, Jičín	137, 925, 28, 3087
Investika gama s. r. o.	1	CZ	Praha - Vinohrady	10988
NRE Avenir s. r. o.	1	CZ	Praha - Jinonice	2332
INVESTIKA KE4, s. r. o.	1	CZ	Praha - Smíchov	7775
Galerie Butovice, s. r. o.	1	CZ	Praha - Jinonice	2075, 3339, 3340
Sildat s. r. o.	1	CZ	Písek	17316
Zámek Mitrowicz, s. r. o.	1	CZ	Koloděje nad Lužnicí	665
SZYPERSKA sp. z o. o.	1	PL	Poznaň	306401_1.0051.AR_05.3/1.8_BUD
Heritage Estate Prague, s. r. o.	1	CZ	Praha - Podolí	1085, 6554
Trust Minoico 2021 S. L.	1	ES	Formentor	1198901EE1119N0001GR

Název společnosti	Počet nemovitostí	Kód země	Katastrální území	List vlastnictví
Logistics Brzeg SE	1	PL	Skarbimierz	160102_2.0160.22_BUD; 160102_2.0160.499_BUD; 160102_2.0160.500_BUD; 160102_2.0160.460_BUD; 160102_2.0160.36_BUD; 160102_2.0160.585_BUD; 160102_2.0160.4_BUD; 160102_2.0160.714_BUD; 160102_2.0160.715_BUD; 160102_2.0160.716_BUD; 160102_2.0160.717_BUD; 160102_2.0160.461_BUD; 160102_2.0160.732_BUD
Vila Na Doubkové III s. r. o.	1	CZ	Praha - Smíchov	15563
Irenill Investments sp. z o. o.	2	PL	Gdaňsk, Nowa Wies Wroclawska	226106_1.0048.322_BUD; 022304_5.0016.154_BUD
MyTie d. o. o.	1	HR	Fažana	20530, 20531, 20532, 20533, 20534, 20535, 20536, 20537, 20538
Tensor SE	3	PL	Gdyně	226201_1.0019.3215_BUD; 226201_1.0019.3230_BUD; 226201_1.0019.3237_BUD; 226201_1.0019.3285_BUD
Luzycka Park Investment sp. z o. o. (ve vlastnictví Luzycka SE)	4	PL	Gdyně	226201_1.0019.741_BUD; 226201_1.0019.742_BUD; 226201_1.0019.743_BUD; 226201_1.0019.745_BUD
Luzycka Plus Investment sp. z o. o. (ve vlastnictví Luzycka SE)	1	PL	Gdyně	226201_1.0019.770_BUD
REO Delta prva d. o. o.	4	HR	Savudrija	226201_1.0019.770_BUD 1362, 1363, 1705, 1877, 1879
Huramitell Investments sp. z o. o.	2	PL	Katowice	246901_1.0001.AR_22.11/3.1_BUD; 246901_1.0001.AR_22.11/3.2_BUD
Condominio Mincha 2022 S. L.	1	ES	Port d'Andratx	6491624DD4769S0001QQ
REO Delta Treća d. o. o.	1	HR	Fažana	20981
Carmona sp. z o. o.	1	PL	Varšava	146510_8.0504.165.1_BUD

27. Údaje nutné k identifikaci nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast, a to v rozsahu údajů uvedených v bodech 23–25 výše

Údaje jsou uvedeny v bodech s názvy NEMOVITOSTI V PORTFOLIU FONDU a SOUPIS NEMOVITOSTÍ VE FONDU této výroční zprávy.

28. Základní informace o členech Výboru odborníků

Ing. Pavel Tůma, Ph.D., nar. 29. ledna 1984, vznik funkce 3. srpna 2023. Působí ve skupině PKF APOGEO od roku 2012, kde postupně prošel přes pozice senior konzultanta, manažera až po výkonného ředitele znalecké kanceláře. Má za sebou bohatou akademickou, vědeckou a publikační činnost jako člen Katedry financí a oceňování podniků VŠE Praha. Od roku 2015 je soudním znalcem v oboru ekonomika. V roce 2023 byl ministrem spravedlnosti jmenován členem Poradního sboru Ministerstva spravedlnosti pro ekonomiku.

Ing. Martin Bek, nar. 18. února 1969, vznik funkce 13. prosince 2021. Vystudoval VŠE v Praze, Fakultu mezinárodního obchodu. Poté studoval tři roky obor finance v Paříži na European Business School, kde následně zahájil svoji praxi v ekonomickém poradenství. Má letité zkušenosti s oceňováním nemovitostí ze své pozice člena představenstva odpovědného za audit, controlling a plánování společnosti Český Telecom a Telefónica O2 (dříve Eurotel). Je členem Komory daňových poradců ČR.

Ing. Veronika Sirotňáková, nar. 27. října 1983, vznik funkce 13. prosince 2021. Vystudovala Ekonomickou univerzitu v Bratislavě. Od roku 2008 působí ve vedoucích funkcích obchodních společností zabývajících

se investováním do nemovitostí či poskytováním služeb spojených se správou nemovitostí. V rámci výkonu funkce místopředsedkyně představenstva společnosti IMMOTEL a. s. měla na starosti zejména přípravu finančních plánů a oceňování portfolia nemovitostí. V rámci svých dalších angažmá odpovídala z pozice člena statutárního orgánu za zajišťování financování a oceňování nemovitostí.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Je realizován prodej bytových jednotek v developerském projektu MOLO Lipno.

31. Údaje o záměru změnit investiční strategii

Změna investiční strategie není v současné době zamýšlena.

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

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

D. Ostatní náležitosti

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

Vážený průměr doby nájmu (WAULT) aktuálních nájemních smluv v portfoliu Fondu přesahuje 4,5 roku, což je výrazně více než u srovnatelných entit. Dlouhodobé smlouvy jsou sjednávány především s vysoce bonitními nájemci.

Likvidita Fondu představuje k datu vypracování této výroční zprávy přibližně 17% podíl na majetku Fondu. Likvidita Fondu překračuje minimální 10% podíl určený ve statutu Fondu. Kromě monitorování a řízení rizik obhospodařovatel Fondu také aktivně vyhledává atraktivní investiční příležitosti, které se mohou na realitním trhu v následujícím období v kontextu současné situace objevit.

Mezi datem 31. 12. 2023 a datem vypracování této zprávy došlo k akvizici vily Bašnijska na Istrii poblíž obce Savudrija v hodnotě 18 milionů korun. Akvizice proběhla do nemovitostní společnosti REO Delta prva d. o. o.

34. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti

Trh investičních nemovitostí v České republice a okolních zemích vykazuje dobré výsledky související se značným převisem poptávky nad nabídkou. V prostředí relativně vysoké inflace a nejistoty na akciovém trhu se nemovitosti jeví jako bezpečná investice. Lze tak očekávat, že dosavadní silná poptávka po kvalitních komerčních nemovitostech přetrvá a výnos z investic do nemovitostí dál zůstane atraktivní. Obhospodařovatel Fondu plánuje udržení dosavadních

výsledků zhodnocení podílových listů Fondu v rozmezí 4 až 6 % ročně v závislosti na délce ochranných opatření a posilování nebo oslabování koruny. V souladu s deklarovanou strategií hodlá maximálně podporovat aktivní správu a rozvoj vlastněných nemovitostí s cílem zvyšování.

35. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

36. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních vztahů

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovních vztahů postupu je Fond v souladu s platnou právní úpravou. V roce 2022 se Fond stal tzv. light green produktem ve smyslu čl. 8 SFDR, tj. zohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti. Fond nemá žádné zaměstnance. Obhospodařovatel fondu k 31. 12. 2023 zaměstnával 60 zaměstnanců.

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

Fond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

38. Informace o cílech a metodách řízení rizik, včetně politiky pro zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí, u kterých se použijí zajišťovací deriváty

Nemovitostní společnost Pekařská Office, s. r. o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu,

když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Na konci roku 2023 byl poměr LTV 28,7 %. Úroková sazba bankovního úvěru je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE, s. r. o. má denominován nájem ve 100 % v CZK. Změna kurzu CZK vůči EUR tak nemá vliv na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu a neexistuje zde měnové riziko. Bankovní úvěr je rovněž sjednán v měně CZK. Poměr LTV byl ke konci roku 36,2 %. Úroková sazba je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost Alfa logistické areály s. r. o. má denominován nájem ve 100 % v CZK. Změna kurzu CZK vůči EUR tak nemá vliv na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu a neexistuje zde měnové riziko. Poměr LTV byl na konci roku 23,4 %. Úroková sazba bankovního úvěru je variabilní. Ve společnosti je podstoupeno úrokové riziko.

Nemovitostní společnost INVESTIKA beta, s. r. o. má denominován nájem ve 100 % v CZK. Změna kurzu CZK vůči EUR tak nemá vliv na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu a neexistuje zde měnové riziko. Bankovní úvěr je rovněž sjednán v měně CZK. Poměr LTV byl ke konci roku 35,4 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR a je zajištěna částečně úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost INVESTIKA gama, s. r. o. má denominován nájem ve 100 % v CZK. Změna kurzu CZK vůči EUR tak nemá vliv na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu a neexistuje zde měnové riziko. Bankovní úvěr je rovněž sjednán v měně CZK. Poměr LTV byl ke konci roku 49,3 %. Úroková sazba bankovního úvěru je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost NRE Avenir s. r. o. má denominován nájem ve 100 % v měně EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 51,0 %. Úroková sazba úvěru je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost INVESTIKA KE4, s. r. o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 51,0 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost Galerie Butovice s. r. o. má denominován

nájem téměř ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Poměr LTV byl ke konci roku 44,5 %. Úroková sazba úvěru je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost Sildat s. r. o. má denominován nájem ve 100 % v CZK. Změna kurzu CZK vůči EUR tak nemá vliv na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu a neexistuje zde měnové riziko. Bankovní úvěr je rovněž sjednán v CZK. Poměr LTV byl ke konci roku 18,2 %. Úroková sazba je fixní. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost Szyperska sp. z o. o. má denominován nájem v 81 % v EUR a 19 % v PLN. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR a CZK vůči PLN má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Měnové riziko ze změny CZK vůči PLN není zajištěno, nicméně expozice je nevýznamná. Poměr LTV byl ke konci roku 26,5 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost TRUST MINOICO 2021 S. L. nemá příjem z nájmu. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR a CZK vůči PLN má však dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak.. Měnové riziko

je však sníženo vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost Irenill Investments sp. z. o. o. má denominován nájem ve 100 % EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 41,2 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je plně zajištěna úrokovým swapem. Ve společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost Logistics Brzeg SE má denominován nájem ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 47,1 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost My Tie d. o. o nemá příjem z nájmu. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má však dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo vhodnými

zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost Tensor SE má denominován nájem v 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr částečně denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 40,5 %. Úroková sazba úvěru je variabilní a je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je tak částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost Luzycka Park Investment sp. z o. o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 36 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost Luzycka Plus Investment sp. z o. o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak.

Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Poměr LTV ke konci roku byl 34 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost Carmona sp. z o. o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost REO Delta prva d. o. o nemá příjem z nájmu. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má však dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost REO Delta treća d. o. o nemá příjem z nájmu. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má však dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost Condominio Mincha 2022 nemá příjem z nájmu. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má však dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost Huramitell Investments sp. z o. o. má denominován nájem téměř ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však sníženo přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 44,8 %. Úroková sazba je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a je plně zajištěna úrokovým swapem. Společnost tak není vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnosti Zámek Mitrowicz s. r. o., Heritage Estate Prague, s. r. o. a Vila Na Doubkové III s. r. o. aktuálně téměř nejsou vystaveny měnovému riziku a nejsou vystaveny žádnému úrokovému riziku.

V roce 2022 Fond vlastnil podílové listy fondů DYNAMIKA, otevřený podílový fond. Vzhledem k úpravě nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a technikách k jejich obhospodařování, v platném znění (dále jen „Nařízení“) s účinností od 1. 1. 2022 Fond smí vlastnit investice provedené před tímto datem, ale nesmí nabývat žádné nové investice do fondu DYNAMIKA, otevřený podílový

fond po tomto datu.

Měnové expozice vznikající na úrovni Fondu a nemovitostních společností jsou minimalizovány sjednanými zajišťovacími měnovými deriváty. Měnové expozice jsou vyhodnocovány alespoň jednou měsíčně. Měnové zajištění Fondu a SPV bylo ke konci roku 103 %.

39. Údaje o změnách v míře využití pákového efektu, zárukách poskytnutých v souvislosti s využitím pákového efektu, jakož i veškerých změnách týkajících se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu

Fond v průběhu sledovaného období neposkytl žádné záruky v souvislosti s využitím pákového efektu. V souvislosti s měnovým zajištěním a hodnotou předmětných instrumentů byl poskytnut finanční kolaterál. Podrobné informace jsou uvedeny v sekci Souhrnné údaje o obchodech.

Následující tabulka zobrazuje pákové efekty vypočtené prostřednictvím hrubé hodnoty aktiv a standardní závazkové metody. Limit je stanoven na 300 %.

Pákový efekt	Metoda hrubé hodnoty aktiv	Standardní závazková metoda
31. 1. 2023	152,48 %	171,18 %
28. 2. 2023	154,83 %	174,27 %
31. 3. 2023	154,86 %	173,48 %
30. 4. 2023	151,80 %	171,46 %
31. 5. 2023	150,48 %	170,74 %
30. 6. 2023	150,72 %	172,70 %
31. 7. 2023	155,35 %	170,10 %
31. 8. 2023	155,77 %	171,26 %
30. 9. 2023	155,97 %	171,40 %
31. 10. 2023	155,39 %	171,65 %
30. 11. 2023	152,67 %	170,27 %
31. 12. 2023	154,54 %	171,16 %

40. Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti, kterým je Fond vystaven

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

Koruna na počátku roku 2023 pokračovala v posilování z předchozího roku, kdy se na jaře dostala až na úroveň výrazně pod 23,5 CZK za EUR. Slábnoucí domácí ekonomický vývoj, konec podpory koruny na devizových trzích ze strany ČNB oznámený v srpnu a překvapivě podzimní snížení sazeb v sousedním Polsku však vedlo k obratu a koruna se na konci roku dostala až nad úroveň 24,5 korun za euro a pokračovala v dalším oslabování i na počátku roku 2024.

Majetek Fondu k 31. 12. 2023 se skládal z 17,10 % z pohledávek za bankami, dále pak z 19,65 % z půjček nemovitostním společnostem, 56,50 % bylo tvořeno účastí v nemovitostních společnostech a 4,20 % investiční nástroje a 2,55 % ostatní aktiva. Fondem přijímané měny jsou CZK a EUR.

Ve sledovaném období měl Fond zřízené bankovní účty a termínované vklady u bankovních ústavů operujících na českém trhu, případně sjednával také tzv. reverzní repo obchody za ČNB (sjednaných prostřednictvím spolupracujících bank), které splňovaly interně stanovené podmínky. Peněžní zdroje byly alokovány v závislosti na nabízeném úroku, podstupovaném riziku, plánu budoucích akvizic a plánu vydávání podílových listů a odkupů. Veškeré operace byly prováděny v souladu s limity Fondu danými legislativou a statutem Fondu.

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

průběžně monitoroval situaci na bankovním trhu. V průběhu rozhodného období je bankovní sektor v České republice pokládán za dostatečně likvidní a jeden z nejzdravějších v Evropě. V současné době nemovitostní společnosti Fondu čerpají úvěry od bankovních ústavů operujících na evropském trhu.

Riziko týkající se málo likvidní části portfolií Fondu se řídí aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování cenných papírů kolektivního investování, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení likvidity. Na základě žádostí podílníků jsou na účet Fondu odkupovány jeho podílové listy. Pro ten účel je ve Fondu vytvořena dostatečná likvidní rezerva pro vypořádávání odkupů. Výše likvidních aktiv k 31. 12. 2023 je tvořena z 16,61 % fondového kapitálu. Ve sledovaném období množství vydaných podílových listů mnohásobně převýšilo množství odkoupených podílových listů.

41. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle článku 11 SFDR a údaje podle článků 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852

Informace o environmentálních a sociálních vlastnostech prosazovaných Fondem jsou k dispozici v příloze této výroční zprávy.

42. Obecné informace o pobídkách

Obhospodařovatel Fondu a administrátor Fondu využívá k distribuci podílových listů investičního zprostředkovatele, jemuž vyplácí provize stanovené procentem z úplaty, kterou investiční společnost přijímá od Fondu za výkon činnosti obhospodařování a administrace Fondu, a dále procentem ze vstupních poplatků z jimi zprostřed-

kovaných investic, přičemž investiční zprostředkovatel může svým zaměstnancům či osobám v obdobném právním vztahu poskytovat peněžité či nepeněžité plnění.

43. Opatření k zamezení střetů zájmů


Obhospodařovatel Fondu 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.

K zamezení střetů zájmů přijal obhospodařovatel Fondu a administrátor Fondu politiku střetů zájmů, která je dostupná na <https://www.investika.cz/files/informace-o-politikach-udrzitelnosti.pdf>

V Praze dne 15. 4. 2024



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



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

AUDIT ONE
S.r.o.
Member of Nexia

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky
k 31. prosinci 2023**

**INVESTIKA realitní fond, otevřený
podílový fond, INVESTIKA, investiční
společnost, a.s.**

Praha, duben 2024



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika
Zápis proveden v:	seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou dle ustanovení § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech
NID:	8085332210
Obhospodařovatel:	INVESTIKA, investiční společnost, a.s., IČO: 041 58 911, zastoupená Petrem Čížkem, předsedou představenstva a Milanem Růžičkou, místopředsedou představenstva
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.
Předmět činnosti:	Fond kolektivního investování
Ověřované období:	1. leden 2023 až 31. prosinec 2023
Příjemce zprávy:	vlastníci podílových listů

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	604
Sídlo:	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	info@auditone.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Rudolf Černý
Evidenční číslo auditora:	1992



Zpráva nezávislého auditora vlastníkům podílových listů fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky podílového fondu **INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, INVESTIKA, investiční společnost, a.s.** (dále také „účetní jednotka“ či „podílový fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, INVESTIKA, investiční společnost a.s. k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 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 účetní jednotce 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.

Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností Kreston Audit FIN, s.r.o., která dne 17. 04. 2023 vydala k účetní závěrce za předchozí období nemodifikovaný výrok.

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 vedení účetní jednotky.

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 významné (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 způsobilo olivnit 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 účetní jednotce, 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 vedení účetní jednotky a dozorčí rady 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 povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví 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 olivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě 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



AUDIT ONE
S.F.O.
Member of @Neska

součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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 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. dubna 2024



Ing. Rudolf Černý
 evidenční číslo auditora 1992
 AUDIT ONE s.r.o.
 evidenční číslo auditorské společnosti 604

Roční účetní závěrka

Ministerstvo financí České republiky, vyhláška č. 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový
	Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
	Identifikační číslo:	71508678
	Předmět podnikání:	kolektivní investování
	Okamžik sestavení účetní závěrky:	15. 4. 2024

ROZVAHA

	Aktiva v tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2023	31. 12. 2022
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	10	3 041 495	2 277 823
	v tom: a) splatné na požádání		202 516	2 277 823
	b) ostatní pohledávky		2 838 979	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	11	3 495 325	3 345 598
	v tom: b) ostatní pohledávky		3 495 325	3 345 598
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	12	747 889	740 642
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	13	10 052 724	7 852 729
11	Ostatní aktiva	14	453 517	889 295
	v tom: deriváty		0	417 162
13	Náklady a příjmy příštích období	15	816	1 126
	Aktiva celkem		17 791 766	15 107 213

Pasiva v tis. Kč		Bod přílohy	31. 12. 2023	31. 12. 2022
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	16	0	382 200
	v tom: b) ostatní závazky		0	382 200
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	17	0	273 400
	v tom: b) ostatní závazky		0	273 400
4	Ostatní pasiva	18	599 716	511 078
	v tom: deriváty		184 640	0
5	Výnosy a výdaje příštích období	19	600	61
6	Rezervy	23	0	41 481
	v tom: b) na daně		0	41 481
	Cizí zdroje celkem		600 316	1 208 220
12	Kapitálové fondy	20	14 389 677	11 996 858
13	Oceňovací rozdíly	21	1 715 874	1 026 331
	z toho: a) z majetku a závazků		-32 136	- 47 845
	d) z přepočtu účastí		1 745 010	1 074 176
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	22	877 246	110 407
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	23	208 653	765 397
	Vlastní kapitál celkem		17 191 450	13 898 993
	Pasiva celkem		17 791 766	15 107 213

Podrozvahová aktiva a pasiva v tis. Kč		Bod přílohy	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Podrozvahová aktiva				
2	Poskytnuté zástavy	25	7 480 706	5 532 035
4	Pohledávky z pevných termínových operací	27	11 556 296	9 166 469
	v tom: b) s měnovými nástroji		11 556 296	9 166 469
5	Pohledávky z opcí		0	121 301
8	Hodnoty předané k obhospodařování	24	17 191 450	13 898 993
Podrozvahová pasiva				
10	Přijaté zástavy a zajištění	26	2 496 799	0
12	Závazky z pevných termínových operací	27	11 632 356	8 647 700
	v tom: b) s měnovými nástroji		11 632 356	8 647 700
13	Závazky z opcí		0	99 984

Ministerstvo financí
 České republiky,
 vyhláška č. 501/2002 Sb.
 ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový
Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
Identifikační číslo:	71508678
Předmět podnikání:	kolektivní investování
Okamžik sestavení účetní závěrky:	15. 4. 2024

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

	v tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2023	31. 12. 2022
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	3	438 516	317 403
2	Náklady na úroky a podobné náklady	3	5 782	4 526
4	Výnosy z poplatků a provizí	4	342	269
5	Náklady na poplatky a provize	4	885	512
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	58 898	697 664
7	Ostatní provozní výnosy	6	445	762
8	Ostatní provozní náklady	6	4 022	2 409
9	Správní náklady	7	264 607	200 498
	v tom: b) ostatní správní náklady		264 607	200 498
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	9	0	1 292
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	23	222 905	806 861
23	Daň z příjmů	23	14 252	41 464
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	23	208 653	765 397

Ministerstvo financí České republiky,
vyhláška č. 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový
Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
Identifikační číslo:	71508678
Předmět podnikání:	kolektivní investování
Okamžik sestavení účetní závěrky:	15. 4. 2024

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov.rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	0	0	11 996 858	1 026 331	875 804	13 898 993
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						689 543		689 543
Čistý zisk/ztráta za účetní období							208 653	208 653
Podíly na zisku								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise podílových listů					3 731 212			3 731 212
Z toho Třída CZK					3 435 716			0
Z toho Třída EUR					295 495			0
Snížení základního kapitálu								0
Odkupy podílových listů					-1 338 393			-1 338 393
Z toho Třída CZK					-1 294 400			0
Z toho Třída EUR					-43 993			0
Ostatní změny							1 442	1 442
Zůstatek 31. 12. 2023	0	0	0	0	14 389 677	1 715 874	1 085 899	17 191 450

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Sídlo: U Zvonařky 291/3, Praha 2

IČO: 715 08 678

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2023

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 15. 4. 2024

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

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

Údaje o vzniku Fondu

Fond byl dne 16. září 2015 zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle ustanovení § 597 písm. b) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

Podílové listy Fondu

Vydávání podílových listů Fondu podílníkům bylo zahájeno dne 4. listopadu 2015 se stanovením aktuální hodnoty podílového listu

Fondu k 31. říjnu 2015. Podílové listy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry.

Třída	Popis třídy	ISIN
Třída CZK	CZK, retailový typ investorů	CZ0008474830
Třída EUR	EUR, retailový typ investorů	CZ0008475902
Profesionální třída	CZK, třída určená profesionálním investorům	CZ0008476314

Zaměření Fondu

Cílem investiční politiky Fondu je dosáhnout zhodnocení vložených prostředků podílníků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat výnos z využití jednotlivých nemovitostí.

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

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

Příslušenstvím nemovitostí jsou věci, které náleží Investiční společnosti (resp. Podílovému fondu) jakožto vlastníku nemovitosti (věci hlavní) a jsou jí určeny k tomu, aby byly s touto nemovitostí trvale užívány.

Příslušenství nemovitosti musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí ji zatěžovat nadbytečnými náklady.

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

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

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

d) likvidních majetkových hodnot, které představují:

- i. pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za ČNB nebo centrální bankou jiného státu, než je Česká republika, bankou se sídlem v České republice, zahraniční bankou, která má pobočku umístěnou v České republice, a za dalšími osobami uvedenými v § 72 odst. 2 ZISIF 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 významně neodchyluje od jejich aktuální hodnoty;
 - iii. státní pokladniční poukázky, poukázky ČNB a srovnatelné nástroje peněžního trhu;
 - iv. dluhopisy a obdobné zahraniční cenné papíry, které jsou přijaty k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení a mají zbytkovou dobu do dne splatnosti kratší nebo rovnu 3 rokům;
- e) cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, a to za splnění následujících podmínek:
- obhospodařuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond obhospodařovatel oprávněný přesáhnout rozhodný limit,
 - lze-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond nabízet v České republice a
 - investuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu pouze do věcí, které lze nabýt do jmění Podílového fondu.

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

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

Výbor odborníků

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

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

Charakteristika a hlavní aktivity

Podílový fond v rámci investic do nemovitostních aktiv investuje zejména do nemovitostí včetně jejich příslušenství a nemovitostních společností v jakémkoli ze segmentů realitního trhu (administrativa, sklady a logistika, multifunkční centra, maloobchod, rezidenční objekty, hotely, parkoviště, volnočasové aktivity, pozemky, pozemky s instalovanými technologiemi pro výrobu energie z obnovitelných

zdrojů energie apod.) na území různých států světa, především však na území České republiky a Polské 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 (dále jen „Zákon o účetnictví“), a příslušnými zákony, nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Účetní závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a reálných cen.

Východiska pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002 (dále jen „Vyhláška“), ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

Klasifikace finančních nástrojů a obchodní model

Od 1. ledna 2021 Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků. Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena dle charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického „solely payments of principal and interest on the principal outstanding“, dále „SPPI test“).

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického „amortized cost“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického „fair value through other comprehensive income“),
- Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického „fair value through profit or loss“).

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny rele-

vantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv,
 - jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky,
 - rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu, a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena,
 - jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích,
 - četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu.
- Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

Vyhodnocení, zda jsou smluvní peněžní toky tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení je „jistina“ definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou defi-

nované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Obchodní model účetní jednotky nezávisí na záměrech vedení s jednotlivým nástrojem. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě a měla by být stanovena na vyšší úrovni agregace. Jedna účetní jednotka však může při řízení svých finančních nástrojů používat více než jeden obchodní model. Klasifikace proto nemusí být stanovena na úrovni vykazující účetní jednotky.

Obchodní model Fondu se vztahuje k tomu, jak účetní jednotka řídí svá finanční aktiva s cílem vytvářet peněžní toky. To znamená, že obchodní model Fondu určuje, zda peněžní toky vyplývají z inkasa smluvních peněžních toků, prodeje finančních aktiv, nebo z obojího. Proto se toto posuzování neprovádí na základě scénářů, u nichž účetní jednotka rozumně neočekává, že nastanou, jako například tzv. „nejhorší scénář“ nebo „zátěžový scénář“.

Investiční společnost není odměňována za výkon portfolia Fondu a nemá stanovenou výkonnostní složku úplaty, nicméně úplata za administraci a obhospodařování je vázána na velikost čisté hodnoty aktiv Fondu. Výkonnost portfolia neovlivňuje volbu obchodního modelu.

ZVOLENÝ OBCHODNÍ MODEL PRO JEDNOTLIVÉ TYPY FINANČNÍCH AKTIV A PASIV ÚČETNÍ JEDNOTKY

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do úplného výsledku hospodaření

Do této skupiny finančních aktiv jsou zařazena finanční aktiva, kde dochází k přecenění na reálnou hodnotu s dopadem přecenění do ostatních kapitálových fondů. Jedná se o klasifikaci finanční aktiv dle IFRS 9.4.1.2 A. Mezi tato aktiva patří podíly v dceřiných společnostech a cenné papíry (podílové listy, investiční akcie) jiných investičních fondů, v případě, že emitent těchto cenných papírů je má klasifikovány jako kapitálový nástroj.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do zisku nebo ztráty

Do této skupiny finančních aktiv jsou zařazena finanční aktiva, kde dochází k přecenění na reálnou hodnotu s dopadem přecenění do výsledku hospodaření. Jedná se o klasifikaci finanční aktiv dle IFRS 9.4.1.5. Jsou to finanční aktiva, která nejsou určena k obchodování. Mezi tyto aktiva patří poskytnuté úvěry a zápůjčky, dlouhodobé pohledávky a termínované vklady u bank a derivátové nástroje.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Do této skupiny finančních závazků jsou zařazeny finanční závazky, kde dochází k přecenění na reálnou hodnotu s dopadem přecenění do výsledku hospodaření. Jedná se o klasifikaci finanční aktiv dle IFRS 9.4.2.2. Do této skupiny patří přijaté úvěry a emitované dluhové cenné papíry, vč. podřízených, a ostatní finanční závazky.

Vlastní emitované cenné papíry (podílové listy, investiční akcie)

Uvedené cenné papíry jsou finančním nástrojem dle IAS 32. Vydávané podílové listy zakládají právo podílníka na odkoupení podílového listu zpět podílovým fondem a nenesou právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření. Všechny podílové listy mají identické podmínky. Tyto podílové listy jsou kapitálovým nástrojem a jsou vykázány jako součást vlastního kapitálu.

Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykázovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové poplatky a provize

Poplatky a provize jsou vykázovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.

Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Cenné papíry jsou při pořízení oceněny reálnou hodnotou a tou jsou také následně oceňovány v reálné hodnotě.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

Je-li reálná hodnota daného finančního aktiva stanovena v cizí měně, přepočte se na české koruny směnným kurzem k datu stanovení reálné hodnoty. Kurzový rozdíl je součástí ocenění reálnou hodnotou a nevykazuje se samostatně. Hierarchie stanovení reálné hodnoty (definovaná v IFRS 13), která kategorizuje vstupní veličiny použité oceňovací techniky zvolené pro určení reálné hodnoty, má tři úrovně:

Úroveň 1 – vstupy jsou kotované (neupravené) ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění,

Úroveň 2 – vstupy jsou údaje, u nichž se nejedná o kotované ceny obsažené (pozorovatelné) na trhu, a to buď přímo, nebo nepřímo,

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

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou při pořízení oceněny reálnou hodnotou a tou jsou také následně oceňovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do úplného výsledku hospodaření. Reálná hodnota používaná pro ocenění majetkových účastí se stanoví jako tržní cena vyhlášená výborem odborníků ke dni stanovení reálné hodnoty Fondu, alespoň dvakrát ročně jsou nemovitosti držené v nemovitostních společnostech oceňovány na základě posudku od licencovaného znalce.

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je určena

měsíčně na základě směrnice k výpočtu NAV.

Použití odhadů

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

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

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázaný 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 na řádku „Zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi”.

Vázané účty

Část kupní ceny nemovitostních společností je obvykle deponována na vázaném účtu do doby splnění odkládacích podmínek sjednaných při transakci. V případě, že vázaný účet je veden na jméno Podílového fondu, účtuje se o zůstatku na něm jako o penězích na účtech Fondu a vykazuje se v položce „Pohledávky za bankami”, přičemž v příloze k finančním výkazům je zůstatek na něm vykázán odděleně.

V případě, že vázaný účet je veden na jméno třetí osoby, případně se nachází u třetích stran (banka jiná než banka, u níž má Fond vedeny účty, notářská úschova), účtuje se o zůstatku na něm jako o pohledávce a je vykázán v položce „Ostatní aktiva”. V příloze k finančním výkazům je pak vykázán odděleně.

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

uhrazena původní kupní cena nemovitostní společnosti.

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

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

Pohledávky za bankami

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společností ovládaným Fondem a Podílovému fondu. Všechny poskytnuté půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

Finanční deriváty a opce

Finanční deriváty a opce jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů, u kterých není aplikováno zajišťovací účetnictví, jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Pohledávky

Pohledávky Fondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Ostatní aktiva – zásoby

Zásoby představují hotové bytové jednotky určeny k prodeji. Zásoby se oceňují reálnou hodnotou a jejich přecenění je vykázáno v rámci úplného výsledku hospodaření. Zisk z realizovaných prodejů je vykázán ve výkazu zisk a ztrát běžného období.

Kapitálové fondy

Fond klasifikuje vydané podílové listy svým investorům jako kapitálový

nástroj na základě splnění těchto podmínek:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.
- Celkové očekávatelné peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby použitelnosti vycházejí z velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv účetní jednotky během celé doby použitelnosti nástroje.
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

Závazky

Fond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování anebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Závazky vůči nebankovním subjektům

Závazky vůči nebankovním subjektům jsou vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahující se k daným zůstatkům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto závazků. Úrokové náklady ze závazků vůči nebankovním subjektům (z přijatých úvěrů) jsou vykázány v položce „Náklady z úroků a podobné náklady“.

Reverzní repo operace

Operace, ve kterých se cenné papíry nakupují se závazkem ke zpětnému prodeji (reverzní repo operace) za předem stanovenou cenu, jsou účtovány jako poskytnuté úvěry zajištěné cennými papíry, které jsou předmětem nákupu a zpětného prodeje.

Tyto poskytnuté úvěry jsou vykazovány v rozvaze v položce Pohledávky za bankami a družstevními záložnami.

Cenné papíry přijaté v rámci reverzních repo operací jsou evidovány pouze v podrozvaze v položce Přijaté zástavy a zajištění.

Výnosy vzniklé v rámci reverzních repo operací jako rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou jsou časově rozlišovány po dobu transakce a vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce Výnosy z úroků a podobné výnosy.

U dluhových cenných papírů, které jsou předmětem zajištění v rámci reverzních repo operací, se úrok z těchto dluhových cenných papírů časově nerozlišuje.

Přepočet cizí měny

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

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

Zdanění

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

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

Spřízněné strany

Spřízněné strany Fondu jsou v souladu s mezinárodními účetními standardy IAS 24 (Zveřejnění spřízněných stran) definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Investiční společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

Ve sledovaném období nedošlo ke změně účetních metod.

3. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Výnosy z úroků	438 516	317 403
z vkladů	38 006	78 378
z úvěrů	266 067	209 066
z repo obchodů	134 443	29 959
Náklady na úroky	5 782	4 526
z bankovních úvěrů	350	871
z půjček	5 432	3 655
Čistý úrokový výnos	432 734	312 877

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

4. NÁKLADY A VÝNOSY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Náklady na poplatky a provize	885	512
Výnosy z poplatků a provizí	342	269

5. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Zisk/Ztráta z přecenění poskytnutých úvěrů na fair value	14 759	-34 051
Zisk/Ztráta z derivátových operací	-601 801	292 969
Zisk/Ztráta z kurzových rozdílů	640 508	213 679
Zisk/Ztráta z prodeje bytových jednotek MOLO Lipno	5 433	225 067
Celkem	58 898	697 664

V rámci položky Zisk nebo ztráta z finančních operací jsou vykázány výnosy z prodaných bytových jednotek v rezidenci MOLO Lipno ve výši 14 751 tis. Kč, které jsou zkompenzovány proti nákladům na prodané bytové jednotky ve výši 8 658 tis. Kč a dalšími náklady souvisejícími s prodanými bytovými jednotkami ve výši 661 tis. Kč. Tyto náklady představují provize za zprostředkování prodejů.

6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Ostatní provozní náklady	4 022	2 409
Ostatní provozní výnosy	445	762

V rámci jiných provozních nákladů v celkové výši 4 022 tis. Kč v roce 2023 Fond evidoval neuplatněnou DPH na vstupu, náklady spojené s bytovými jednotky MOLO Lipno a ostatní daně a poplatky.

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Ostatní správní náklady	4 632	2 763
Právní poradenství	4 738	2 367
Účetní a daňové poradenství	683	872
Úplata za obhospodařování	226 725	185 284
Úplata za administraci	23 575	6 094
Depozitářský poplatek	3 330	2 778
Statutární audit	659	116
Interní audit	265	224
Celkem	264 607	200 498

Úplata Investiční společnosti za obhospodařování a administraci Fondu je stanovena ve výši 1,7 % p. a. (úplata za obhospodařování) a 0,15 % p. a. (úplata za administraci) z hodnoty fondového kapitálu Fondu.

Fond v rámci statutu přistoupil na řádnou a spravedlivou relokaci nákladů spojených s profesionální správou nemovitostních společností v rámci úplaty za obhospodařování na nemovitostní společnosti. Základ relokace mimo jiné je založen na výši investice Fondu do nemovitostních společností.

Úplata za obhospodařování byla realokována v roce 2023 v celkové 39 367 tis. Kč.

Fond neměl v roce 2023 žádné zaměstnance.

8. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Celkem	CZ	PL	EU
Výnosy z úroků a podobné výnosy	438 516	331 776	106 735	5
Náklady na úroky a podobné náklady	5 782	350	5 141	291
Výnosy z poplatků a provizí	342	342	0	0
Náklady na poplatky a provize	885	885	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	58 898	43 110	15 788	0
Ostatní provozní výnosy	445	445	0	0
Ostatní provozní náklady	4 022	4 022	0	0
Správní náklady	264 607	87 178	132 605	44 824
Daň z příjmů	14 252	14 252	0	0

9. ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV K POHLEDÁVKÁM, CENNÝM PAPÍRŮM A ZÁRUKÁM

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Odpis pohledávek	0	1 292

V této položce Fond v minulém období vykazoval ztrátu z titulu postoupené pohledávky za Sberbank, a. s. v likvidaci. Pohledávka

byla postoupena na společnost Alfa logistické areály, s. r. o. za 70 % nominální hodnoty.

10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zůstatky na běžných účtech	202 516	2 277 823
Termínované vklady	156 480	0
Pohledávky z reverzních repo operací	2 682 499	0
Celkem	3 041 495	2 277 823

11. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

tis. Kč	Úroková sazba	31. 12. 2023
		Částka
Alfa logistické areály, s. r. o.	10 %	294 480
INVESTIKA beta, s. r. o.	10 %	269 850
INVESTIKA KE4, s. r. o.	9 %	190 273
NRE Avenir s. r. o.	8 %	116 647
Pekařská Office, s. r. o.	10 %	143 306
Sildat s. r. o.	9 %	112 010
Galerie Butovice s. r. o.	9 %	659 904
Szyperska sp. z o. o.	7 %	61 614
Irenill Investments sp z o. o.	7 %	203 586
Carmona sp. z o. o.	7 %	88 266
Luzycka Park Investment sp. z o. o.	7 %	330 585
Luzycka Plus Investment sp. z o. o.	7 %	31 432
Huramitell Investments sp. z o. o.	6,15 %	992 108
BH Natance s. r. o.	6,15 %	1 264
Celkem		3 495 325

V průběhu roku 2023 došlo ke splacení úvěru poskytnutého Fondem společnosti REO Delta prva d. o. o., částečnému splacení úvěrů poskytnutého společnosti Szyperska sp. z o. o. Mezi nové poskytnuté úvěry patří úvěr poskytnutý společnosti BH Natance s. r. o. V rámci

interního testování reálné hodnoty poskytnutých úvěrů Fondem nemovitostním společností došlo ke snížení fair value o 61 300 tis. Kč

Splatnost	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Do 1 roku	0	0
1-5 let	3 495 325	2 424 624
Nad 5let	0	920 974
Celkem	3 495 325	3 345 598

12. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	Počáteční stav	Nákup	Prodej	Konečný stav	Přecenění	Reálná hodnota
CZ0008476272	544 315 ks	0	0	544 315 ks	111 306	747 889
CZ0008477361	3 925 ks	0	3 925 ks	0	0	0

Fond eviduje v rámci svého dlouhodobého investičního koše podílové listy fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond, ISIN CZ0008476272.

V průběhu roku 2023 došlo k prodeji podílových listů MONETIKA, otevřený podílový fond, ISIN CZ0008477361

13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Společnost	IČO	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Tržní ocenění podílu 2023	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitostí	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitostí	Tržní ocenění podílu 2022
Pekařská Office s. r. o.	27387852	31.8.2016	100%	229 273	32 003	39 410	456 142	43 847	39 767	185 426
BOHEMIA REAL ESTATE s. r. o.	27413560	26.7.2017	100%	334 044	10 000	38 486	382 990	7 179	3 174	326 865
Alfa logistické areály s. r. o.	7020368	9.4.2018	100%	535 130	300	248 084	632 601	119 190	-24 836	415 940
INVESTIKA beta s. r. o.	14100436	2.5.2018	100%	213 055	10	79 837	683 308	80 790	-1 515	132 265
Investika gama s. r. o.	7344112	3.8.2018	100%	60 592	200	47 728	95 975	60	838	60 532
INVESTIKA KE4 s. r. o.	8081875	15.4.2019	100%	65 123	210	33 130	450 434	-18 167	-5 979	83 290
NRE Avenir s. r. o.	4485751	20.6.2019	100%	122 456	210	80 393	452 869	12 592	17 110	109 864
Galerie Butovice s. r. o.	9775501	17.10.2019	100%	791 481	200	685 574	2 336 616	175 727	203 891	615 754
Sildat s. r. o.	8713201	6.3.2020	100%	314 198	60	294 869	407 192	67 048	-109 761	247 150

Společnost	IČO	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Tržní ocenění podílu 2023	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitostí	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitostí	Tržní ocenění podílu 2022
Zámek Mitrowicz s. r. o.	9422510	17.8.2020	100%	288 560	200	212 249	191 000	-46 136	-21 017	334 696
Szyperska sp. z o. o.	5272652179	26.2.2021	100%	834 240	32	383 871	1 152 782	59 785	36 050	774 455
TRUST MINOICO 2021 S.L.	B05282827	12.8.2021	67%	264 156	75	238 979	270 244	12 286	7 354	251 870
Ire nill Investments sp. z o. o.	887144	21.9.2021	100%	96 393	27	38 599	465 828	-5 161	12 199	101 554
Vila Na Doubkové III s. r. o.	19221771	4.4.2023	100%	139 598	100	138 139	128 000	139 598	128 000	0
My Tie d. o. o.	21424994716	14.4.2022	100%	695 556	150	147 112	690 092	68 281	18 920	627 275
Logistics Brzeg SE	14171554	31.5.2022	100%	769 164	3 189	546 993	1 353 566	-204 421	34 602	973 585
Tensor SE	14171511	31.5.2022	100%	920 551	2 996	255 042	1 481 214	58 239	19 310	862 312
Luzicka SE	17268052	9.2.2022	100%	1 129 458	2 967	33 100	2 147 617	136 457	-47 427	993 001
Carmona sp. z o. o.	957439	16.9.2022	100%	301 123	28	279 865	368 526	300 791	368 526	332
Heritage Estate Prague, s. r. o.	9715932	25.2.2022	100%	105 417	100	95 714	101 500	4 827	-2 200	100 590
Condominio Mincha 2022, S. L.	B09863945	22.9.2022	100%	164 452	72	145 275	160 169	151 995	160 169	12 457
REO Delta prva d. o. o.	73222340725	17.8.2022	100%	429 893	150	400 683	392 880	-10 044	9 693	439 937
Huramitell Investments sp. z o. o.	969612	23.12.2022	100%	1 065 548	28	137 036	3 666 721	996 672	304 439	68 876
REO Delta treca d. o. o.	39517769376	12.7.2023	100%	175 442	66	65 573	173 075	175 442	173 075	0
Vila na Doubkové s. r. o.	14054019	10.12.2021	100%	7 823	100	7 823	0	-121 917	-127 668	129 740

*V majetku Fondu je 100% podíl ve společnosti Luzycka SE. Společnost Luzycka SE vlastní 100% podíl ve společnosti Luzycka Park Investment sp. z o. o. a 100 % podíl ve společnosti Luzycka Plus Investment sp. z o. o. Na úrovni Fondu se vykazuje hodnota účasti ve společnosti Luzycka SE po konsolidaci se společnostmi Luzycka Park Investment sp. z o. o. a Luzycka Plus Investment sp. z o. o.

*V majetku fondu je 100% podíl ve společnosti BH Natance s. r. o. Společnost BH Natance s. r. o. vlastní 40% podíl ve společnosti Huramitell Investments sp. z o. o. V majetku fondu je 60% podíl ve společnosti Huramitell Investments sp. z o. o. Na úrovni Fondu se vykazuje hodnota účasti ve společnosti Huramitell Investments sp. z o. o. po konsolidaci se společnostmi BH Natance s. r. o.

V průběhu roku 2023 došlo k fúzi společností BH Badete s. r. o., Tensor Poland sp. z o. o. a Tensor SE, nástupnická společnost je Tensor SE.

V únoru 2023 došlo k nákupu nemovitosti do nemovitostní společnosti Condominio Mincha 2022, S. L.

V dubnu 2023 došlo k prodeji nemovitostí ze společnosti Vila Na Doubkové s. r. o. do společnosti Vila na Doubkové III s. r. o.

V červenci roku 2023 došlo k nákupu nemovitosti do nemovitostní společnosti Carmona sp. z o. o.

V červenci roku 2023 došlo k nákupu 90% podílu na nemovitostní společnosti REO Delta treca d. o. o.

V průběhu roku 2023 došlo k uplatnění opcí na nákup minoritního podílu ve společnostech Tensor SE, Logistics Brzeg SE, Luzycka SE, My Tie d. o. o. a REO Delta treca d. o. o.

Podíly společností Pekařská Office, s. r. o, Galerie Butovice s. r. o., INVESTIKA beta, s. r. o., INVESTIKA KE4, s. r. o., NRE Avenir s. r. o., INVESTIKA gama, s. r. o., BOHEMIA REAL ESTATE s. r. o., Sildat s. r. o., Szyperska sp. z o. o., Irenill Investments sp. z o. o., Logistics Brzeg SE, Huramitell Investments sp. z o. o., Tensor SE, Luzycka SE (vč. Luzycka Park Investment sp. z o. o. a Luzycka Plus Investment sp. z o. o.) jsou zastaveny ve prospěch bank financující tyto společnosti.

14. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Peníze na cestě	0	23 100
Ostatní pohledávky	45 068	60 140
Kladná hodnota měnových nástrojů	0	417 162
Reálná hodnota opce	0	21 317
Poskytnuté zálohy	3 878	2 191
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	12 759	2 255
Srážková daň	15 819	2 413
Zásoby	375 993	360 718
Celkem	453 517	889 295

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

Srážková daň představuje daň z úroků z půjček poskytnutých z Fondu do společností v Polsku odvedenou společnostmi v Polsku. Seznam půjček je uveden v bodě 11 přílohy k účetní závěrce.

Poskytnuté zálohy představují zaplacené zálohy na provozní náklady za bytové jednotky MOLO Lipno v majetku Fondu.

Zásoby představují 23 bytových jednotek v bytové residenci MOLO Lipno v majetku Fondu k 31. 12. 2023. Byty jsou určeny k prodeji.

15. NÁKLADY PŘÍŠTÍHO OBDOBÍ

Náklady příštího období k 31. 12. 2023 činí 816 tis. Kč (1 126 tis. Kč k 31. 12. 2022) a představují je dopředu zaplacené pojištění a pronájem, které se vztahují k roku 2024.

16. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

Závazky vůči bankám a družstevním záložnám představují závazek vůči společnosti Česká spořitelna a. s. z titulu přijatého kolaterálu. Celkové závazky z kolaterálu činí 0 Kč (382 200 tis. Kč k 31. 12. 2022).

17. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Závazky vůči nebankovním subjektům představují přijaté úvěry od společnosti v majetku Fondu do Fondu.

Splatnost v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Do 1 roku	0	267 634
1-5 let	0	5 766
Nad 5let	0	0
Celkem	0	273 400

18. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Odložený daňový závazek	104 357	68 060
Závazky z vkladů podílníků	103 779	155 146
Závazek Fondu vůči investiční společnosti	158 513	195 997
Závazek vůči státu	1 920	3 695
Přijaté zálohy	0	15 186
Dohadné účty pasivní	44 168	72 199
Záporná hodnota měnových nástrojů	184 640	0
Ostatní závazky	2 339	795
Celkem	599 716	511 078

Odložený daňový závazek se kalkuluje na základě rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku Fondu. Především se jedná o podíly v nemovitostních společnostech, podílové listy, opce a záso- by.

Závazek vůči investiční společnosti představuje závazek z titulu výplaty poplatku za obhospodařování a administraci za měsíc prosinec 2023 v celkové výši 26 467 tis. Kč. Zbytek ve výši 132 046 tis. Kč představuje závazek Fondu vůči sběrnému účtu patřícímu Investiční společnosti.

Závazek vůči státu je tvořen závazkem z titulu DPH a splatné daně z příjmů.

Dohadné položky pasivní jsou tvořeny dohadem ve výši 39 600 tis. Kč, který představuje závazek Fondu z titulu odměny za development projektu MOLO Lipno. Zbytek této položky ve výši 4 568 tis. Kč představují dohady na služby spojené s rokem 2023.

19. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výdaje příštích období představují nevyfakturované služby za statutární audit 600 tis. Kč (61 tis. Kč k 31. 12. 2022).

20. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálových fondů:

tis. Kč	Počet podílových listů (v tis. ks)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
Zůstatek k 31. 12. 2022	9 655 503	0
Podílové listy vydané	2 546 434	0
Podílové listy odkoupené	908 978	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	11 292 958	0

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK	Třída EUR
Počet podílových listů vydaných Fondem (kusy)	2 333 323 536	213 110 146
Částka inkasovaná do majetku Fondu za vydané podílové listy v Kč	3 435 716 251	295 494 803
Počet podílových listů odkoupených Fondem (kusy)	877 683 293	31 294 813
Částka vyplacená z majetku Fondu za odkoupené podílové listy v Kč	1 294 399 958	43 992 543

21. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Podílové listy	Účasti v SPV	Opce	Zásoby
Stav k 1. 1. 2023	61 568	1 074 176	21 317	-122 925
Přírůstky	46 497	771 130	0	0
Úbytky	0	61 756	21 317	8 714
Vliv odložené daně	5 565	95 554	0	3 237
Konečný zůstatek k 31. 12. 2023	105 740	1 745 010	0	-137 876

22. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Zisk za rok 2023 ve výši 208 652 tis. Kč je navržen k převodu na účet nerozděleného zisku z předchozích období.

Zisk za rok 2022 ve výši 765 397 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků minulých let. Dle statutu Fondu se jedná o růstový fond.

V průběhu roku 2023 došlo k prodeji podílových listů investičního fondu MONETIKA, otevřený podílový fond a dále k zániku společnosti BUCEBO. Zisk z prodeje podílových listů a dále ztráta z vyplacení likvidačního zůstatku celkově činí 1 442 tis. Kč a je vykázán v rámci této položky, viz Výkaz o změnách vlastního kapitálu, položka Ostatní změny.

23. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

a) Daň z příjmů

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Daň splatná za běžné účetní období	10 630	41 224
Daň splatná za minulá účetní období	41 224	4 509
Daň ze samostatného základu daně	0	0
Daň odložená	104 357	68 060
Celkem	156 211	113 793

b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zisk nebo ztráta před zdaněním	208 653	806 861
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitelné náklady	6 686	35 451
Odečet daňové ztráty z min. let	0	0
Mezisosčet	215 339	842 312
Daň z příjmů za běžné období ve výši 5 %	10 630	41 464

Splatná daň z příjmů za rok 2023 dle předběžného výpočtu činí 10 630 tis. Kč a je vykázána v rámci rezerv. Rezerva je uváděna snižená o uhrazené zálohy na daň z příjmů.

c) Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond účtuje o odložené dani z dočasného rozdílu z přecenění finančních investic. Odložená daň z příjmů byla spočítána ve výši 104 357 tis. Kč a je vykázána v rámci ostatních pasiv.

24. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

Fond vykazoval k 31. prosinci 2023 hodnoty předané k obhospodařování do Investiční společnosti ve výši 17 191 450 tis. Kč (13 898 993 tis. Kč k 31. 12. 2022).

25. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

Nemovitostní společnosti vlastněné Fondem mají v rámci svých bankovních úvěrů poskytnuté zástavy nemovitostí a podílů. Reálná hodnota nemovitostí Fondu zastavených ve prospěch financujících bank k 31. 12. 2023 činí 16 165 855 tis. Kč (14 572 903 tis. Kč k 31. 12. 2022) a reálná hodnota nemovitostních společností, jejichž podíly jsou zastaveny, k 31. 12. 2023 činí 5 532 035 tis. Kč (5 532 035 tis. Kč k 31. 12. 2022).

26. PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
CP přijaté k zajištění	2 496 799	0
Celkem	2 496 799	0

V rámci buy-sell operací Fond přijal k zajištění pokladniční poukázky P ČNB 52T 4000mld 05/05.

27. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

tis. Kč	2023			2022		
	Podrozvah. položky		RH	Podrozvah. položky		RH
	Pohledávky	Závazek		Pohledávky	Závazek	
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	11 556 296	11 632 356	184 640	9 166 469	8 647 700	417 162
Celkem	11 556 296	11 632 356	184 640	9 166 469	8 647 700	417 162

K 31. 12. 2023 byly uzavřeny měnové swapy na zajištění účetních pozic v měně EUR ve výši 455 469 388 EUR.

K 31. 12. 2023 byl uzavřen měnový forward na zajištění účetní pozice v měně EUR ve výši 15 000 000 EUR.

Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s těmito obchody. Závazky a pohledávky z těchto obchodů denominované v cizích měnách jsou přepočteny kurzem ČNB k rozvahovému dni.

28. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE NEBO PODROZVAZE

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

29. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Aktiva		
Úvěry poskytnuté – nemovitostní společnosti	3 495 325	3 345 596
Úroky z poskytnutých úvěrů – nemovitostní společnosti	0	2
Přefakturace asset management fee – nemovitostní společnosti	39 367	56 464
Záloha na úplatu – Investiční společnost	0	0
Celkem	3 534 692	3 402 062
Pasiva		
Úplata za obhospodařování – Investiční společnost	24 313	19 689
Úplata za administraci – Investiční společnost	2 154	581
Zálohy – Investiční společnost	132 046	175 725
Úvěry přijaté – nemovitostní společnosti	0	273 400
Celkem	158 513	469 397

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Správní náklady		
Úplata za obhospodařování – Investiční společnost	266 092	205 930
Úplata za administraci – Investiční společnost	23 575	6 094
Celkem	289 667	212 024

Fond měl na počátku roku 2023 v majetku podílové listy investičních fondů DYNAMIKA, otevřený podílový fond a MONETIKA, otevřený podílový fond, které jsou obhospodařovány také Investiční společností. Podílové listy MONETIKA, otevřený podílový fond byly Fondem prodány, celková hodnota podílových listů DYNAMIKA, otevřený podílový fond k 31. 12. 2023 činila 747 889 tis. Kč.

30. FINANČNÍ NÁSTROJE A REÁLNÁ HODNOTA

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí

oceňovacích modelů používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty využívají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Investiční společnosti.

Fond rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií (k 31. 12. 2023):

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			Celkem	Úroveň reálné hodnoty
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty		
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje			
Aktiva						
Pohledávky za bankami	3 041 495	0	0	0	3 041 495	Úroveň 1
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	3 495 325	3 495 325	Úroveň 3
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	747 889	0	0	747 889	Úroveň 3
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	10 052 724	0	10 052 724	Úroveň 3
Celkem finanční aktiva	3 041 495	747 889	10 052 724	3 495 325	17 337 433	
Pasiva						
Ostatní pasiva – deriváty	0	0	0	184 640	184 640	Úroveň 2
Celkem finanční pasiva	0	0	0	184 640	184 640	

Fond rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií (k 31. 12. 2022):

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			Celkem	Úroveň reálné hodnoty
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty		
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje			
Aktiva						
Pohledávky za bankami	2 277 823	0	0	0	2 277 823	Úroveň 1
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	3 345 598	3 345 598	Úroveň 3
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	740 642	0	0	740 642	Úroveň 3
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	7 852 729	0	7 852 729	Úroveň 3
Ostatní aktiva	0	0	382 035	417 162	799 197	-
Z toho deriváty	0	0	0	417 162	417 162	Úroveň 2
Z toho opce	0	0	21 317	0	21 317	Úroveň 3
Z toho zásoby	0	0	360 718	0	360 718	Úroveň 3
Celkem finanční aktiva	2 277 823	740 642	8 234 764	3 762 760	15 015 989	
Pasiva						
Závazky vůči bankám	382 200	0	0	0	382 200	Úroveň 2
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	273 400	273 400	Úroveň 3
Celkem finanční pasiva	382 200	0	0	273 400	655 600	

31. VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže popsány ve statutu Fondu. Daná rizika jsou řízena v souladu se statutem Fondu.

Strategie řízení rizik je navrhována, implementována a prováděna prostřednictvím Útvaru řízení rizik Investiční společnosti, a to nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie jsou identifikována, měřena, řízena a reportována jednotlivá rizika, kterým Fond čelí.

Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jimž je Fond vystaven, je riziko neplnění zákonných a statutárních limitů investičních fondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jimž je Fond vystaven. Investiční společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných ZISIF, Nařízením a statutem Fondu. Investiční společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu.

Obhospodařovatel Fondu řídí tržní rizika Fondu, kterým je vystaven, aplikací těchto nástrojů:

- a) zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik investičních fondů v souladu s platnou legislativou;
- b) soustavou limitů;
- c) soustavou investičních limitů investičních fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých investičních fondů,

- obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky;
- d) monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů;
- e) sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Rizikový profil Fondu vycházející z poměru rizika a výnosů je vyjádřen především souhrnným rizikovým ukazatelem (tzv. SRI). Fond byl zařazen do rizikové skupiny 2. Tento údaj označuje jak potenciální výnos investice, tak související rizikovost Fondu. Vyšší hodnoty tohoto ukazatele zpravidla znamenají vyšší výnos z investic. Z pohledu rizikovosti Fondu jsou vyšší hodnoty ukazatele spojeny s větší nepředvídatelností a rizikem možné ztráty.

a) Úvěrové riziko a riziko protistrany

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

Obhospodařovatel řídí úvěrové riziko Fondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře apod. Fond rovněž monitoruje svoji expozici dle zeměpisných segmentů a odvětvím. Kontrolu dodržování limitů provádí Útvar řízení rizik Investiční společnosti.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů k 31. 12. 2023

Aktiva	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Celkem
Pohledávky za bankami	3 041 495	0	3 041 495
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 787 733	1 707 592	3 495 325
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	747 889	0	747 889
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 206 750	6 845 974	10 052 724
Ostatní aktiva – zásoby	375 993	0	375 993
Ostatní aktiva	39 594	37 930	77 524
Náklady a příjmy příštích období	816	0	816
Aktiva celkem	9 200 270	8 591 496	17 791 766

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů k 31. 12. 2022

Aktiva	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Celkem
Pohledávky za bankami	2 277 823	0	2 277 823,00
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 823 837	1 521 761	3 345 598,00
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	740 642	0	740 642,00
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 723 554	4 129 175	7 852 729,00
Ostatní aktiva – deriváty	417 162	0	417 162,00
Ostatní aktiva – opce	0	21 317	21 317,00
Ostatní aktiva – zásoby	360 718	0	360 718,00
Ostatní aktiva	84 184	7 040	91 224,00
Aktiva celkem	9 427 920	5 679 293	15 107 213

Členění nemovitostních společností podle odvětví:

Odvětвовá diverzifikace	31. 12. 2023	31. 12. 2022
IT	21 %	19 %
Ostatní maloobchod	5 %	9 %
Logistika	21 %	26 %
Bankovníctví, pojišťovnictví, finanční služby	16 %	13 %
Ostatní služby	14 %	5 %
Prodej potravin	3 %	5 %
Prodej nábytku	3 %	5 %
Veřejná správa	4 %	3 %
Ostatní	13 %	15 %

Úvěrové riziko obchodních pohledávek není významné. Fond nevytvořil k 31. 12. 2023 žádné opravné položky k pohledávkám.

b) Měnové riziko

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kurzů, které mají vliv na hodnotu aktiv.

Měnové riziko je podskupina tržního rizika, kdy hodnota finančních aktiv a závazků je denominována v cizí měně a může být ovlivněna změnami ve směnných kurzech.)

Expozice Fondu vůči měnovému riziku k 31. 12. 2023

	CZK	EUR	PLN	Celkem
Pohledávky za bankami	2 927 667	113 828	0	3 041 495
Pohledávky za nebankovními subjekty	3 495 325	0	0	3 495 325
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	747 889	0	0	747 889
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 206 750	1 729 499	5 116 475	10 052 724
Ostatní aktiva – zásoby	375 993	0	0	375 993
Ostatní aktiva	77 524	0	0	77 524
Náklady a příjmy příštích období	816	0	0	816
Aktiva celkem	10 831 964	1 843 327	5 116 475	17 791 766
Ostatní pasiva	600 316	0	0	600 316
Vlastní kapitál	17 191 450	0	0	17 191 450
Pasiva celkem	17 791 766	0	0	17 791 766
Čistá devizová pozice	- 6 959 802	1 843 327	5 116 475	0

c) Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje se budou měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Půjčky sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Fond úrokovému riziku peněžních toků.

Expozice Fondu vůči úrokovému riziku k 31. 12. 2023

	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	3 041 495	0	0	0	0	3 041 495
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	3 495 325	0	0	3 495 325
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	747 889	747 889
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	10 052 724	10 052 724
Ostatní aktiva – zásoby	0	0	0	0	375 993	375 993
Ostatní aktiva	0	0	0	0	77 524	77 524
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	816	816
Aktiva celkem	3 041 495	0	3 495 325	0	11 254 946	17 191 766
Ostatní pasiva	0	0	0	0	600 316	600 316
Vlastní kapitál	0	0	0	0	17 191 450	17 191 450
Pasiva celkem	0	0	0	0	17 791 766	17 191 766
Čistá devizová pozice	3 041 495	0	3 495 325	0	-6 536 820	0

d) 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 povahy aktiva dané delším či technicky náročnějším způsobem 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 10 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že případný prodej nemovitosti co možná nejvýhodněji, včetně učinění příslušných právních jednání, je časově zdoluhavý proces. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let.

Vedení Investiční společnosti dospělo k závěru, že Fond v dohledné budoucnosti bude schopen provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování, a je tedy přesvědčeno, že je namístě sestavit účetní závěrku Fondu za předpokladu trvání účetní jednotky.

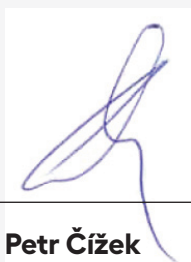
Expozice Fondu vůči riziku nedostatečné likvidity k 31. 12. 2023

	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	3 041 495	0	0	0	0	3 041 495
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	3 495 325	0	0	3 495 325
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	747 889	747 889
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	10 052 724	10 052 724
Ostatní aktiva – zásoby	0	0	0	0	375 993	375 993
Ostatní aktiva	0	0	0	0	77 524	77 524
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	816	816
Aktiva celkem	3 041 495	0	3 495 325	0	11 254 946	17 191 766
Ostatní pasiva	0	0	0	0	600 316	600 316
Vlastní kapitál	0	0	0	0	17 191 450	17 191 450
Pasiva celkem	0	0	0	0	17 791 766	17 191 766
Čistá devizová pozice	3 041 495	0	3 495 325	0	-6 536 820	0

32. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

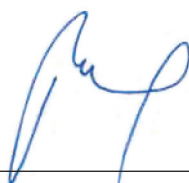
Vedení Investiční společnosti nejsou známy žádné významné následné události, které nastaly a vyžádaly si úpravu účetní závěrky Fondu k 31. prosinci 2023.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 4. 2024



Petr Čížek

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



Milan Růžička

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

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

Název produktu: **INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond**
Identifikační kód právnické osoby: **3157009ROAOUQS9QFM78**

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?

Ano

Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem ve výši** ___%

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem ve výši** ___%

Ne

Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice se sociálním cílem

Prosazoval E/S vlastnosti, ale neprováděl žádné udržitelné investice



Ukazatel udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

Fond v roce 2023 v rámci všech investic prováděných v souladu s environmentálními a sociálními vlastnosti:

- uplatňoval s ohledem na podkladová aktiva a obchodní praktiky kritéria omezení investic, které by byly v rozporu se zásadami udržitelnosti,
- podporoval dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu se Všeobecnou deklarací lidských práv OSN,
- podporoval dobrou správu a udržitelné podnikové postupy,
- monitoroval investování do aktiv v souladu s E/S vlastnostmi Fondu,
- usiloval o implementaci řešení, která snižují uhlíkovou intenzitu.

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

Fond zohledňoval v roce 2023 hlavní nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti. Kompletní informace o hlavních nepříznivých dopadech budou k dispozici v prohlášení dle čl. 7 SFDR o hlavních nepříznivých dopadech investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti na úrovni finančního produktu, tj. Fondu za rok 2023, které bude zveřejněno na webových stránkách Společnosti do 30. 6. 2024.

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

Ukazatel	Metrika	Dopad v roce 2023
Tabulka 1, bod 1 (Emise skleníkových plynů)	Emise skl. plynů okruhu 1	11,82 tCO ₂ e
	Emise skl. plynů okruhu 2	33,54 tCO ₂ e
	Emise skl. plynů okruhu 3	29036,23 tCO ₂ e
	Emise skl. plynů okruhu celkem	29081,60 tCO ₂ e
Tabulka 1, bod 5 (Podíl spotřeby a výroby energie z neobnovitelných zdrojů)	Podíl spotřeby energie z neobnovitelných zdrojů a výroby energie z neobnovitelných zdrojů u společností, do nichž je investováno, v porovnání s obnovitelnými zdroji energie, vyjádřený jako procentní podíl celkových zdrojů energie	87,57 %
Tabulka 1, bod 7 (Činnosti s negativním dopadem na oblasti citlivé z hlediska biologické rozmanitosti)	Podíl investic do společností, do nichž je investováno, s provozy umístěnými v oblastech citlivých z hlediska biologické rozmanitosti nebo v jejich blízkosti, pokud činnosti těchto společností mají na tyto oblasti negativní vliv	0 %
Tabulka 1, bod 9 (Podíl nebezpečného odpadu a radioaktivního odpadu)	Tuny nebezpečného odpadu a radioaktivního odpadu vyprodukovaného společnostmi, do nichž je investováno, na milion investovaných eur, vyjádřené jako vážený průměr	0,00011 t/mEUR
Tabulka 1, bod 12 (Neočištěný rozdíl v odměňování žen a mužů)	Průměrný neočištěný rozdíl v odměňování žen a mužů ve společnostech, do nichž je investováno	0
Tabulka 1, bod 13 (Genderová diverzita v představenstvu)	Průměrný poměr žen vůči mužům v představenstvech společností, do nichž je investováno, vyjádřený jako procentní podíl všech členů představenstva	0
Tabulka 1, bod 15 (Intenzita skleníkových plynů)	Intenzita emisí skl. plynů v zemích, do nichž je investováno	292,76 tCO ₂ e / mEUR HDP
Tabulka 2, bod 5 (Rozdělení spotřeby energie podle druhů neobnovitelných zdrojů energie)	Podíl energie z neobnovitelných zdrojů využívané společnostmi, do nichž je investováno, rozdělený podle jednotlivých neobnovitelných zdrojů energie	100 %
Tabulka 2, bod 6 (Spotřeba a recyklace vody)	1. Průměrné množství vody spotřebované společnostmi, do nichž je investováno (v metrech krychlových), na milion eur výnosů společností, do nichž je investováno	1. 1691,92 m ³ /mEur výnosů
	2. Vážené průměrné procento recyklované a opětovně používané vody ve společnostech, do nichž je investováno	2. N/A
Tabulka 2, bod 19 (Intenzita spotřeby energie)	Spotřeba energie v GWh u vlastněných aktiv v podobě nemovitostí na metr čtvereční	0,000174 GWh/m ²
Tabulka 3, bod 2 (Míra úrazů)	Míra úrazů ve společnostech, do nichž je investováno, vyjádřená jako vážený průměr	0 %

● ...a ve srovnání s předchozími obdobími?

Ukazatel	Metrika	Dopad v roce 2023	Dopad v roce 2022
Tabulka 1, bod 1 (Emise skleníkových plynů)	Emise skl. plynů okruhu 1	11,82 tCO ₂ e	4338,42 tCO ₂ e
	Emise skl. plynů okruhu 2	33,54 tCO ₂ e	30427,07 tCO ₂ e
	Emise skl. plynů okruhu 3	29036,23 tCO ₂ e	5845,12 tCO ₂ e
	Emise skl. plynů okruhu celkem	29081,60 tCO ₂ e	40610,61 tCO ₂ e
Tabulka 1, bod 5 (Podíl spotřeby a výroby energie z neobnovitelných zdrojů)	Podíl spotřeby energie z neobnovitelných zdrojů a výroby energie z neobnovitelných zdrojů u společností, do nichž je investováno, v porovnání s obnovitelnými zdroji energie, vyjádřený jako procentní podíl celkových zdrojů energie	87,57 %	100 %
Tabulka 1, bod 7 (Činnosti s negativním dopadem na oblasti citlivé z hlediska biologické rozmanitosti)	Podíl investic do společností, do nichž je investováno, s provozu umístěnými v oblastech citlivých z hlediska biologické rozmanitosti nebo v jejich blízkosti, pokud činnosti těchto společností mají na tyto oblasti negativní vliv	0 %	0 %
Tabulka 1, bod 9 (Podíl nebezpečného odpadu a radioaktivního odpadu)	Tuny nebezpečného odpadu a radioaktivního odpadu vyprodukovaného společnostmi, do nichž je investováno, na milion investovaných eur, vyjádřené jako vážený průměr	0,00011 t/mEUR	0,00063 t/mEUR
Tabulka 1, bod 12 (Neočištěný rozdíl v odměňování žen a mužů)	Průměrný neočištěný rozdíl v odměňování žen a mužů ve společnostech, do nichž je investováno	0	0
Tabulka 1, bod 13 (Genderová diverzita v představenstvu)	Průměrný poměr žen vůči mužům v představenstvech společností, do nichž je investováno, vyjádřený jako procentní podíl všech členů představenstva	0	0
Tabulka 1, bod 15 (Intenzita emisí skleníkových plynů)	Intenzita emisí skl. plynů v zemích, do nichž je investováno	292,76 tCO ₂ e / mEUR HDP	408,3535 tCO ₂ e / mEUR HDP
Tabulka 2, bod 5 (Rozdělení spotřeby energie podle druhů neobnovitelných zdrojů energie)	Podíl energie z neobnovitelných zdrojů využívané společnostmi, do nichž je investováno, rozdělený podle jednotlivých neobnovitelných zdrojů energie	100 %	100 %
Tabulka 2, bod 6 (Spotřeba a recyklace vody)	1. Průměrné množství vody spotřebované společnostmi, do nichž je investováno (v metrech krychlových), na milion eur výnosů společností, do nichž je investováno	1. 1691,92 m ³ /mEur výnosů	1. 4533,53 m ³ /mEUR výnosů
	2. Vážené průměrné procento recyklované a opětovně používané vody ve společnostech, do nichž je investováno	2. N/A	2. N/A
Tabulka 2, bod 19 (Intenzita spotřeby energie)	Spotřeba energie v GWh u vlastních aktiv v podobě nemovitostí na metr čtvereční	0,000174 GWh/m ²	0,000236 GWh/m ²
Tabulka 3, bod 2 (Míra úrazů)	Míra úrazů ve společnostech, do nichž je investováno, vyjádřená jako vážený průměr	0 %	0 %

Kompletní informace o hlavních nepříznivých dopadech včetně srovnání s předchozím obdobím, vysvětlení vývoje, přijatých opatření, plánovaných opatření a cílů budou k dispozici v prohlášení dle čl. 7 SFDR o hlavních nepříznivých dopadech investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti na úrovni finančního produktu, tj. Fondu za rok 2023, které bude zveřejněno na webových stránkách Společnosti do 30. 6. 2024.

Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.

Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.



Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Fond zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti. Hlavní nepříznivé dopady byly monitorovány pomocí následujících mechanismů / ukazatelů:

1. Seznam omezených investic
2. Integrace postupů řádné správy a řízení
3. Podíl aktiv, u kterých je závazek na dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu s Všeobecnou deklarácí lidských práv OSN
4. ESG pre-investment scoring
5. Pravidelný interní ESG scoring

V rámci těchto mechanismů/ukazatelů byly zohledněny následující hlavní nepříznivé dopady (dle přílohy 1 RTS k SFDR):

- Tabulka 1, bod 1 (Emise skleníkových plynů)
- Tabulka 1, bod 5 (Podíl spotřeby a výroby energie z neobnovitelných zdrojů)
- Tabulka 1, bod 7 (Činnosti s negativním dopadem na oblasti citlivé z hlediska biologické rozmanitosti)
- Tabulka 1, bod 9 (Podíl nebezpečného odpadu a radioaktivního odpadu)
- Tabulka 1, bod 12 (Neočištěný rozdíl v odměňování žen a mužů)
- Tabulka 1, bod 13 (Genderová diverzita v představenstvu)
- Tabulka 1, bod 15 (Intenzita skleníkových plynů)
- Tabulka 2, bod 5 (Rozdělení spotřeby energie podle druhů neobnovitelných zdrojů energie)
- Tabulka 2, bod 6 (Spotřeba a recyklace vody)
- Tabulka 2, bod 19 (Intenzita spotřeby energie)
- Tabulka 3, bod 2 (Míra úrazů)



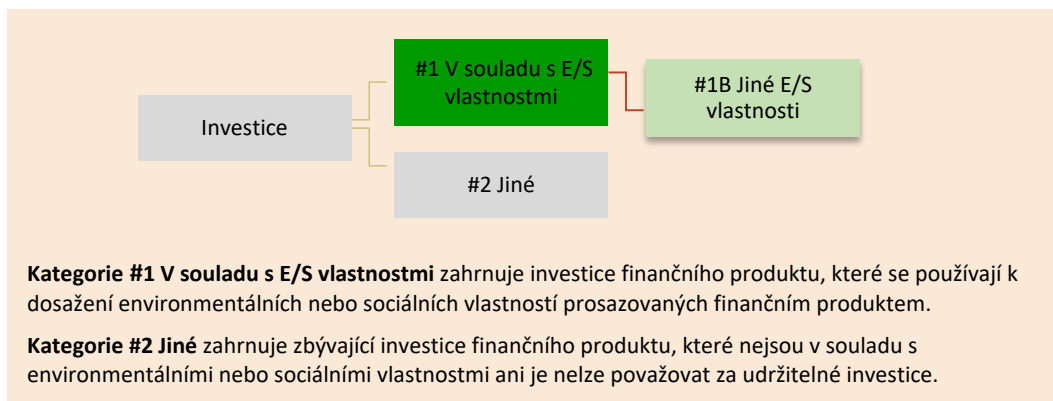
Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Podíl na kancelářském projektu Face2Face	Nemovitosti	2,59 %	Polsko
Royal Trakt Offices	Nemovitosti	1,45%	Polsko
Fažana II (pozemek)	Nemovitosti	0,82%	Chorvatsko
Villa Port d' Andratx	Nemovitosti	0,79%	Španělsko
Fažana I (soubor pozemků) - akvizice 10% podílu	Nemovitosti	0,31%	Chorvatsko
Podíl na kancelářském projektu Luzycka Office Park	Nemovitosti	0,27%	Polsko
Podíl na kancelářském projektu Tensor Office Park	Nemovitosti	0,18%	Polsko
Podíl na výrobním areálu Adient	Nemovitosti	0,12%	Polsko

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Jaká byla alokace aktiv?

80,30 % investic bylo v souladu s charakteristikami E/S Fondu. Investice v kategoriích Jiné, tj. 19,70 %, byly většinou v hotovosti a peněžních ekvivalentech.



V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?

Nemovitostní trh, finanční trh.

Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

0 %. Investiční strategie Fondu nemá za cíl investování do hospodářských činností s environmentálním cílem, které jsou v souladu s taxonomií EU. Fond neprováděl udržitelné investice s environmentálními cíli v souladu s taxonomií EU, jelikož:

- ve vztahu k aktivům ve svém portfoliu nebyl prozatím vypracován adaptační plán,
- v roce 2023 nebyl k dispozici národní benchmark pro adaptaci a mitigaci, který je předpokladem pro plnění cílů v souladu s taxonomií.

V návaznosti na výše uvedené zkoumání obhospodařovatel Fondu vyhodnotil míru souladu udržitelných investic Fondu s environmentálními cíli v souladu s taxonomií EU.

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.1.2023-31.12.2023

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

V zájmu souladu s taxonomií EU zahrnují kritéria pro **fosilní plyn** omezení emisí a přechod na energii plně obnovitelných zdrojů nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035. Pokud jde o **jadernou energii**, kritéria zahrnují komplexní pravidla bezpečnosti a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálnímu cíli.

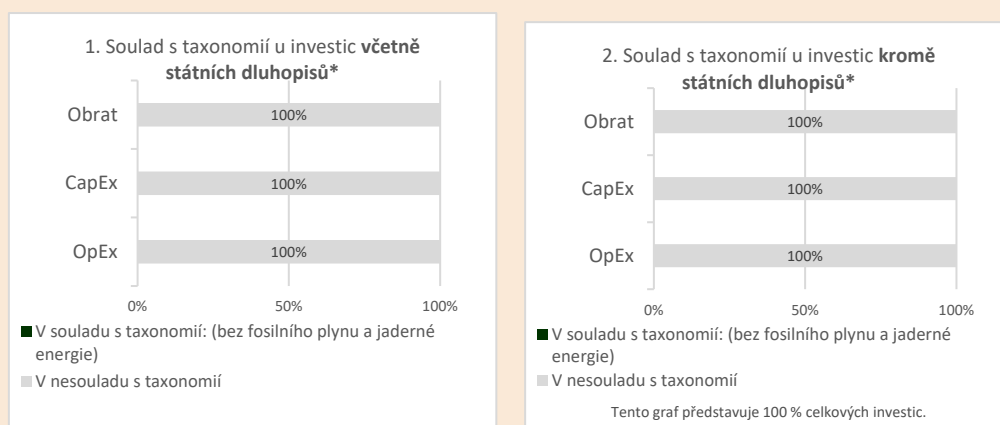
Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úroveň emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.



● **Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilními plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹?**

- Ano:
- Fosilní plyn Jaderná energie
- Ne

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



* Pro účely těchto grafů představují "státní dluhopisy" všechny státní expoziční.

● **Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?**

0 %.

● **Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?**

0 %. Oproti předchozímu referenčnímu období nedošlo ke změně v této oblasti.



Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?

0 %. Oproti předchozímu referenčnímu období nedošlo ke změně v této oblasti.



Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Typy nástrojů zahrnutých do položky „Jiné“ jsou zejména hotovost, peněžní ekvivalenty a deriváty používané pro zajištění.

¹ Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností, od nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích** (CAPEX) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech** (OPEX) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

jsou udržitelné investice s environmentálním cílem, které **nezhledňují kritéria** pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle nařízení (EU) 2020/852.



Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

Fond po celou dobu referenčního období naplňoval stanovené E/S vlastnosti pomocí:

- dodržování omezení investování dle Seznamu omezených investic,
- integrace postupů řádné správy a řízení,
- podpory dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu se Všeobecnou deklarací lidských práv OSN,
- prováděním ESG pre-investment scoringu,
- prováděním pravidelného interního ESG scoringu.

Fond po celou dobu referenčního období zohledňoval hlavní nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti.

Fond zveřejňuje informace o plnění environmentálních a sociálních vlastností v rámci zveřejňovaných zpráv, a to:

- výroční zprávy Fondu obsahující přílohu pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení SFDR a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852,
- prohlášení dle čl. 7 SFDR o hlavních nepříznivých dopadech investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti na úrovni finančního produktu, tj. Fondu.