

24

5	Základní údaje
8	Makroekonomický přehled roku 2024
9	Vývoj realitního trhu roku 2024
10	Nemovitostní investiční trh 2025 – očekávání
11	Informace pro investory
14	Nemovitostní společnosti v portfoliu Fondu
67	Soupis nemovitostí ve Fondu
73	Náležitosti výroční zprávy
73	a. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování
88	b. Náležitosti výroční zprávy speciálního fondu
88	c. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu
96	d. Ostatní náležitosti
107	Roční účetní závěrka

Vážení klienti, milí obchodní partneři,

rok 2024 se do téměř desetileté historie investičního fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) zapíše po všech stránkách jako jeden z nejúspěšnějších. Fondu se podařilo dál posílit jeho status významného středoevropského investora a největšího nebankovního nemovitostního fondu i pro drobné investory v Česku a na Slovensku. Ani loni nedošlo k přerušení série každoročního růstu majetku pod správou, trvající od jeho založení.

K 31. prosinci 2024 Fond ve všech svých třech třídách obhospodařoval 21,42 miliardy korun, což představuje meziroční nárůst

“

K 31. prosinci 2024 Fond ve všech svých třech třídách obhospodařoval 21,42 miliardy korun, což představuje meziroční nárůst o 4,2 miliardy korun. Jednalo se o nejsilnější roční příliv investic v historii Fondu.

o 4,2 miliardy korun. Jednalo se o nejsilnější roční příliv investic v historii Fondu, který loni těžil nejen ze své pevné pozice na trhu, ale i zvýšeného zájmu domácích investorů o investiční produkty s vyšším výnosem. Tomu napomohlo další snižování úrokových sazeb, které se promítalo do klesajícího úročení bankovních depozit. Fond se stal rovněž oblíbeným cílem pravidelných investic na důchod, které si klienti od počátku roku 2024 mohou nově odepisovat ze základu daně díky státem zavedenému daňově podporovanému produktu spoření na stáří, tzv. dlouhodobému investičnímu produktu (DIP).

Výnos třídy CZK Fondu se opět pohyboval nad průměrem cílového výnosu 4–6 % ročně, když dosáhl 5,24 % p.a. Za poslední tři roky činil průměrný roční výnos třídy CZK 6,4 % p.a. a za posledních pět let pak 6,2 % p.a. V obou obdobích se tak nacházel dokonce nad horní hranicí cílového pásma.

Aby svůj cílový výnos doručoval stejně spolehlivě a udržitelně jako dosud také v budoucnu, překročil Fond koncem roku k investování zhruba 300 milionů eur (7,5 miliardy korun) do komerčních nemovitostí na dynamickém polském trhu a v Česku. Tyto akvizice, které rozšířily portfolio Fondu již na 56 nemovitostí, zahrnovaly špičkovou kancelářskou budovu P180 ve Varšavě, unikátní developerský projekt se dvěma sty byty v centru Plzně a pět moderních logistických parků v Polsku. Poslední transakce se stala vůbec největším obchodem s logistickými nemovitostmi, jaký byl loni na polském trhu uzavřen.

Loňský rok jsme zintenzivnili rovněž naše aktivity v oblasti udržitelnosti (ESG), a to zejména s akcentem na jejich potenciál přispívat k budoucímu výnosu Fondu. Potvrzením našeho úsilí v oblasti ESG a současně i vysokých standardů našich nemovitostí byl mimo jiné zisk mezinárodní environmentální certifikace BREEAM pro většinu portfolia kancelářských budov Fondu v Polsku. Ta bude již brzy dokončena rovněž v případě jeho tuzemských administrativních nemovitostí.

Těší mě, že o kvalitě strategie Fondu i jeho pozici na trhu není třeba příliš přesvědčovat, protože o nich nejlépe vypovídají jeho výsledky. Rád bych vás proto na závěr alespoň ujistil, že naše veškeré úsilí a dovednosti směřují k tomu, abyste se mohli na plnění cílů Fondu spolehnout i nadále. Již nyní se těším na další pokračování tohoto úspěšného střeoevropského příběhu.

S úctou

Petr Čížek



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 (třída CZK investiční)
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a. s.
ADMINISTRÁTOR FONDU:	INVESTIKA, investiční společnost, a. s.
DEPOZITÁŘ:	Česká spořitelna, a. s.
AUDITOR:	CLA Audit 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 (třída CZK investiční)
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. 2024

AKTIVA FONDU CELKEM:	22 153 993 196 Kč
POČET VYDANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ	12 905 610 035 (třída CZK) 446 850 961 (třída EUR) 14 185 330 (třída CZK investiční)
CELKOVÁ HODNOTA MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ / NEMOVITOSTÍ (TRŽNÍ OCENĚNÍ):	12 375 802 049 Kč / 27 479 919 444 Kč
POČET VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	31
POČET NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍMI SPOLEČNOSTMI:	56
OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:	96,9 %
NÁKUPY NEMOVITOSTÍ / NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	Byl pořízen 100% podíl ve společnosti INVESTIKA ANI, s.r.o., IČO: 07534418, 100% podíl ve společnosti INVESTIKA MLR, s.r.o., IČO 19432984, 60% podíl ve společnosti Tomilla sp. z o.o., NIP: 7011195206, 60% podíl ve společnosti Malvela sp. z o.o., NIP: 7011195979. Do společností Tomilla sp. z o.o., Malvela sp.z o.o., INVESTIKA MLR, s.r.o., REO Delta Prva d.o.o., Trust Minoico 2021 S.L. a Zámek Mitrowicz s.r.o. byly pořízeny nemovitosti. Společnost INVESTIKA AND, s.r.o. , IČO: 07390467, je ze 100% vlastněna společností INVESTIKA ANI, s.r.o.

PRODEJE NEMOVITOSTÍ / NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	Došlo k prodeji 23 bytových jednotek z fondu Investika realitní fond, otevřený podílový fond do společnosti INVESTIKA MLR s.r.o.
VÝKONNOST FONDU ZA ROK 2024:	5,24 % (třída CZK) 4,50 % (třída EUR) 5,22 % (třída CZK investiční)
ČISTÁ AKTIVA:	20 721 667 482,44 Kč (třída CZK) 26 990 270,24 EUR (třída EUR) 22 914 755,28 Kč (třída CZK investiční)
ČISTÁ AKTIVA NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:	1,6056 Kč (třída CZK) 0,0604 EUR (třída EUR) 1,6154 Kč (třída CZK investiční)
VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:	0*

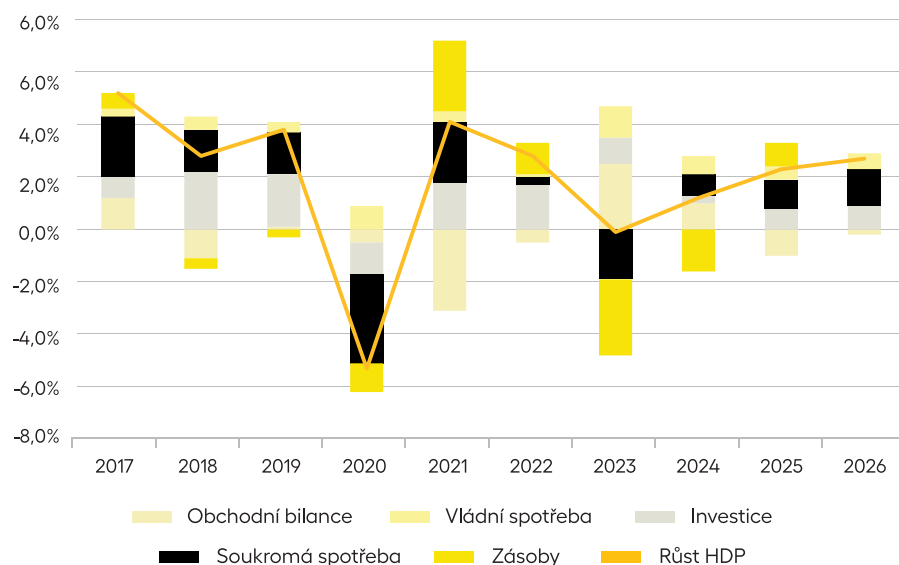
Vybrané klíčové ekonomické informace ke dni 31. 12. 2024

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

Makroekonomický přehled roku 2024

Česká ekonomika v uplynulém roce mírně rostla, zejména zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností, přestože ten zůstává stále nižší než v předpandemickém období. Podle výpočtu Ministerstva financí z listopadu 2024 činil roční růst HDP za tento rok přibližně 1,1 %. Po období velmi vysoké inflace v minulých letech se cenová hladina téměř stabilizovala, pro rok 2025 ČNB očekává inflaci 2,6 % po výsledku 2,5 % v roce 2024. Negativně se však na českém trhu projevují prohlubující se problémy v německé ekonomice, která je silně propojena s českou.

ČR - růst HDP a jeho složky



Zdroj: European Economic Forecast – November 2024, Evropská komise, https://economy-finance.ec.europa.eu/document/download/7173e7c9-3841-4660-8d6a-a80712932f81_en?file-name=ip296_en.pdf

Česká národní banka v průběhu třetího letošního čtvrtletí zmírnila tempo, jakým uvolňuje měnovou politiku. Zatímco od února do června dvoutýdenní Repo sazbu na každém ze čtyř měnově-politických zasedání snížila o 0,5 %, v srpnu, v září a v listopadu již došlo poklesu pouze o 0,25 %. Dohromady v průběhu roku 2024 tato sazba klesla ze 6,75 % na 4,0 %.

Hospodaření státu skončilo v roce 2024 se schodkem 271 mld. Kč, což představuje mírné zlepšení oproti roku 2023, kdy hospodaření skončilo se schodkem 288 mld. Kč. V prosinci 2024 dosáhla nezaměstnanost 4,1 %, oproti předešlému roku tedy došlo k mírnému nárůstu o 0,4 %. 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 2025 obnovit jejich růst.

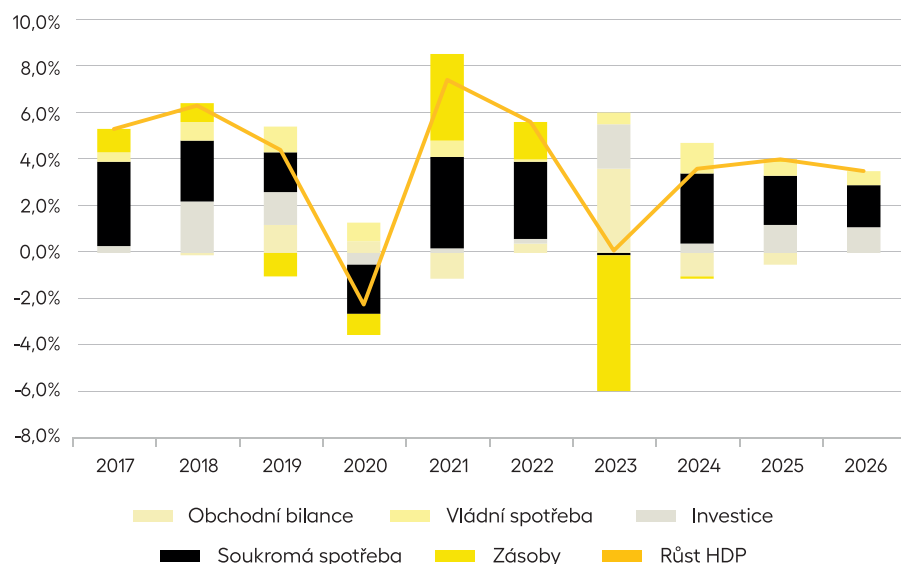
Makroekonomický přehled roku 2024 – Polsko

Polsko čelilo stejným vnějším vlivům jako Česká republika, tedy zejména pomalému růstu německého hospodářství, se kterým je i Polsko provázané. V roce 2025 polská vláda chystá významný nárůst výdajů státu na obranu až do výše 5% HDP, které nebude doprovázet zvýšení daní v podobné míře. Erste Bank i Evropská komise očekávají nárůst polského veřejného dluhu z 52% HDP na přibližně 58% HDP (ten bude o několik procent menší, než je dluh ČR, který konci roku 2024 činí 64% HDP).

Inflace v Polsku za rok 2024 podle odhadu Erste Bank poklesla na 4,6 %, ačkoli cílem Polské národní banky je 2,5 %. Pokles je výrazně pomalejší než v České republice, zejména proto, že v Polsku

až v tomto roce skončila protiinflační opatření, například nulová DPH na potraviny (duben) a stropy na ceny elektřiny a plynu (červenec). Vyšší náklady výrobců nedovolují další rychlý pokles inflace.

Polsko - růst HDP a jeho složky



Zdroj: Evropská komise, European Economic Forecast, https://economy-finance.ec.europa.eu/document/download/7173e7c9-3841-4660-8d6a-a80712932f81_en?filename=ip296_en.pdf, str. 136

Vývoj realitního trhu roku 2024

V roce 2024 se investice na českém realitním trhu zvýšily přibližně o 45 % oproti roku 2023, činily přibližně 1,7 miliardy EUR. Po čtyřech po sobě jdoucích letech poklesu jde o zásadní změnu trendu. Během loňského roku doplnilo pražský kancelářský trh pouze 72 800 čtverečních metrů nově dokončených budov, což je o 28 %

méně než v předchozím roce. Neobsazenost kancelářských prostor v Praze zůstává mezi 7 % až 8 %.

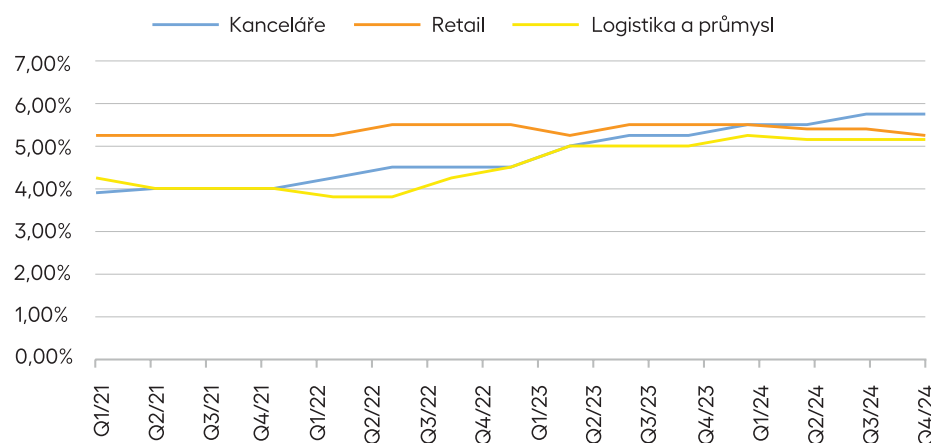
Průmyslové a logistické nemovitosti v České republice si drží velmi nízkou neobsazenost pod 4 % a prime rent zůstává okolo 7,5 EUR/m², a to i přes negativní odhady vývoje střeoevropského průmyslu. Společnost Cushman&Wakefield odhaduje, že k vysoké obsazenosti i nájůmům na českém trhu přispívá pokles výroby v jádrových zemích EU, zejména v Německu.

Aktivita na polském nemovitostním trhu se obnovila po nejslabším roce v poslední dekádě – objem transakcí dosáhl 4,4 miliardy EUR, což je více než dvojnásobek hodnoty z předchozího roku. Tento návrat k předpandemickým číslům byl umožněn zejména poklesem úrokových sazeb.

Společnosti zabývající se průzkumem realitního trhu zaznamenaly další prohlubování rozdílů mezi výší 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. Zároveň zesiluje poptávka po nemovitostech ve velkých městech nebo v jejich okolí, zejména ve Varšavě, v Krakově, v Poznani a v Trojměstí. Oproti tomu poptávka po nemovitostech v ostatních menších krajských městech Polska zůstává spíše stabilní.

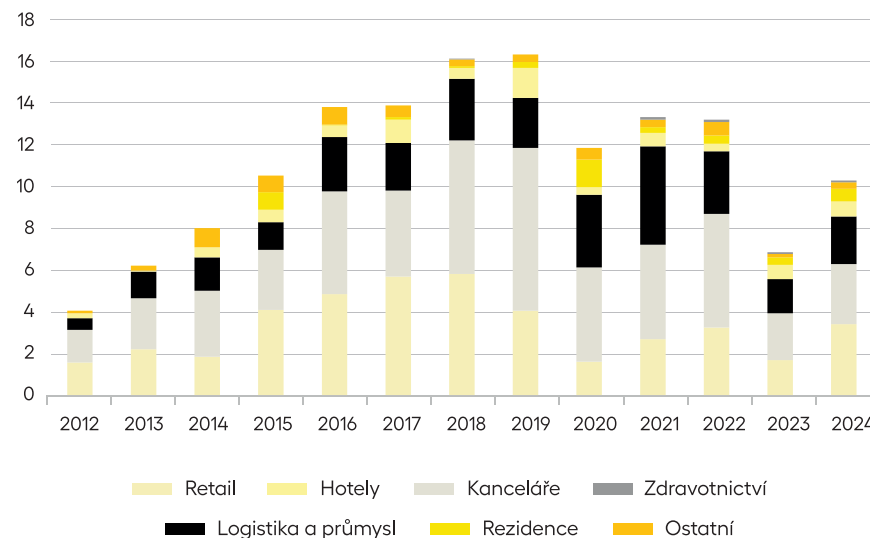
(zdroj: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>)

Vývoj prime yieldu v ČR



Zdroj: Cushman&Wakefield

Objem investic regionu CEE



Zdroj: CBRE

Nemovitostní investiční trh 2025 – očekávání

Objem investic do realit v regionu CEE pravděpodobně dále vzroste díky snižujícím se sazbám centrálních bank a klesajícím cenám energií.

Nejvýznamnějším sektorem na nemovitostním trhu budou nadále kancelářské nemovitosti, zejména novější budovy s vyššími standardy kvality práce a udržitelnosti.

Již od svého vzniku před více než devíti 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 4 - 6 % 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. Tři akvizice provedené v roce 2024 dále přispěly k naplňování dlouhodobého záměru vytvořit a udržet geograficky, strukturálně i odvětvově diverzifikované portfolio aktiv. Strategií 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.

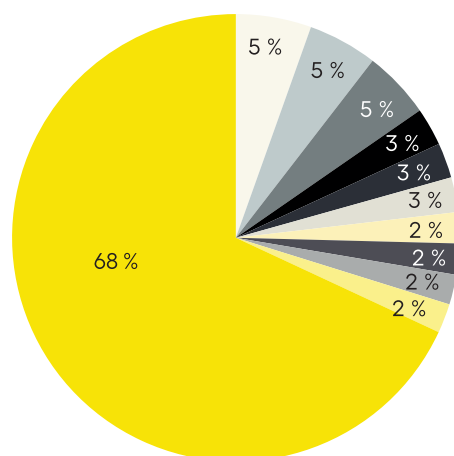
Data k 31. 12. 2024	Celková kumulativní výkonnost Fondu (Třída CZK)	Průměrná měsíční výkonnost Fondu (Třída CZK)	Celková kumulativní výkonnost Fondu (Třída EUR)	Průměrná měsíční výkonnost Fondu (Třída EUR)	Celková kumulativní výkonnost Fondu (třída CZK investiční)	Průměrná měsíční výkonnost Fondu (třída CZK investiční)
1M	0,15 %	-	0,33 %	-	0,22 %	-
3M	0,46 %	0,15 %	0,50 %	0,17 %	0,66 %	0,22 %
6M	2,09 %	0,35 %	1,68 %	0,28 %	2,51 %	0,42 %
za rok 2024	5,24 %	0,44 %	4,50 %	0,37 %	5,22 %	0,52 %
od vzniku Fondu/třídy	60,56 %	0,55 %	32,17 %	0,57 %	5,22 %	0,52 %

Výkonnost Fondu (jeho tříd) k 31. 12. 2024

Struktura majetku k datu	31. 12. 2024
Aktiva celkem	22 153 993 196,29 Kč
z toho:	
Nemovitosti a nemovitostní společnosti	55,86 %
Úvěry nebo zápůjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z úvěrů nebo zápůjček)	24,76 %
Pohledávky za bankami	14,88 %
Investiční nástroje	3,61 %
Ostatní aktiva	0,89 %

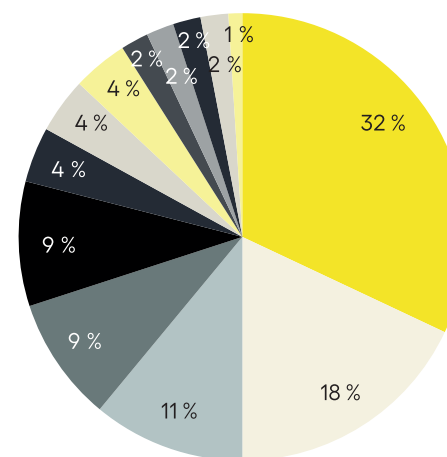
Struktura majetku Fondu k 31. 12. 2024

Významní nájemci



5 % Adient Poland sp. z o. o. 5 % Capgemini Polska sp. z o. o.
 5 % Nordea Bank ABP S. A. oddział w Polsce 3 % BAT DBS Poland sp. z o.o.
 3 % C. S. Cargo a. s. 3 % MyBOX Logistics sp. z o.o.
 2 % MAN Truck&BUS Polska sp. z o.o. 2 % Honeywell Services Poland sp. z o.o.
 2 % Albert Česká republika, s.r.o. 2 % Orange Polska S.A. 68 % Ostatní

Odvětvová diverzifikace portfolio



32 % Logistika 18 % IT 11 % Bankovníctví, finance 9 % Ostatní služby
 9 % Výroba 4 % Ostatní maloobchod 4 % Veřejná správa
 4 % Nemovitostní činnost 2 % Ubytovací a stravovací služby
 2 % Prodej potravin 2 % Prodej nábytku
 2 % Farmacie a zdravotnictví 1 % Automotive

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., Ministerstvo vnitra ČR – Správa uprchlíckých zařízení a další. V současnosti jsou budovy z 99,5 % obsazeny.

Stručný popis nemovitosti

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

funkčních 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:

- 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,
- právo vstupu na část pozemku za účelem zřízení, užívání a údržby plynové přípojky pro pozemky č. 1341/11, 1341/3 k pozemku parc. č. 1342/26,
- právo vstupu na část pozemku za účelem zřízení, užívání a údržby stavby telefonní přípojky pro pozemky č. 1341/11, 1341/3

- k pozemku parc. č. 1342/26,
- 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,
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení – služebnost inženýrské sítě pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA k pozemku parc. č. 1342/26,
- Věcné břemeno umístění, vybudování, údržby a opravy veřejného osvětlení k pozemku 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 28. 6. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 27387852, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 115706.

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 Masarykovo náměstí 1041, 256 01 Benešov, Česká republika. Kód katastrálního území: 602191 Benešov u Prahy; okres: CZ0201 Benešov; obec: 529303 Benešov. List vlastnictví: 2791. Druh nemovitosti dle 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 společnostem. V současnosti je portfolio z 84,8 % 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 1 201 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 693 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 1 972 m².

Chrudim

Budova byla postavena ve 20. letech minulého století, v roce 1991 došlo k celkové rekonstrukci a v roce 2017 byla provedena rekon-

strukce 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 1 316 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 807 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 podlaží. Celková pronajímatelná plocha činí 801 m².

Strakonice

Jedná se o pětipodlažní nemovitost v centru Strakonice. Celková pronajímatelná plocha činí 1 661 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, k. ú. 608327 Boskovice,
- věcné břemeno strpět řízení, provoz, opravy a odstranění přípojky 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, k.ú. 752223 Sokolov
- 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 nemovitosti spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil dané nemovitosti dne 30. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 Základní informace o členech Výboru odborníků.

Způsob ocenění nemovitostí

Nemovitosti byly oceněny 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, IČO: 27413560, 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 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 Siemens, s.r.o., ADP Employer Services Česká republika, a.s., Generali Česká pojišťovna, a.s., MONETA Money Bank, a.s. a další. Nemovitost je v současnosti z 99,9 % 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 nejvýše 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 29. 9. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 14100436, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 360597.

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 strpění volného vstupu a vjezdu oprávněným, jeho zaměstnanci, osob jím pověřených nebo dodavatelů na služební pozemek za účelem běžného nepřerušovaného provozu, kontroly, provádění údržby a oprav vodovodní přípojky. Umístění, užívání a udržování informačního zařízení, měřidel a jiných zařízení nutných nebo vhodných pro účely provozu, kontroly, oprav, údržby, modernizace a obnovy vodovodní přípojky. Zdržení se činností bránících běžnému provozu vodovodní přípojky nebo činností, které by vedly nebo mohly vést k poškození vodovodní přípojky, to vše a dle čl. 2 smlouvy o zřízení věcného břemene v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 248-03/2024.
- 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,
- věčné 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,
- věčné 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,
- věčné 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 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 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 28. 6. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 07020368, zapsaná v obchodním

rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 293195.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej se neplánuje.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Trofejní 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 společnosti 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. 10. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 07344112, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 299521.

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 vlastnict-

ví: 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., HERO CZECH s.r.o. a KJ TRADE s.r.o. Celková obsazenost budovy je 90,3 %.

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 28. 6. 2024.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost
Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 04485751, zapsaná v obchodním rejstříku ve-

deném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 248433.

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 odstavci č. 28 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 obsazena z 68,6 %. Mezi nájemce patří společnosti jako CHEP CZ, s.r.o., UBX Praha 1 s.r.o., Boston Scientific Česká republika s.r.o., Ensana s.r.o. a další.

Stručný popis nemovitosti

Administrativní budova Karla Engliš 4 se nachází v městské části Prahy 5, která je jednou z nejdynamičtěji rozvíjejících se lokalit Prahy. Byla postavena v roce 2006 a obsahuje 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 závozy – 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 28. 6. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 08081875, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 312687.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo 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 Česká republika, s.r.o., XLCZ Nábytek s.r.o., Mountfield a.s., Intersport ČR s.r.o. nebo JYSK s.r.o. Aktuální obsazenost je 96,6 %.

Stručný popis nemovitosti

Nemovitost se nachází na ulici Radlická v Praze 5 - Nových Butovicích, v administrativní a obchodní zóně kolem stanice metra Nové Butovice. Jedná se o moderní obchodní centrum nabízející

dvě patra obchodních ploch. Centrum bylo postaveno v roce 2005, v letech 2016–2019 prošlo rozsáhlou rekonstrukcí a v roce 2018 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 telekomu-

nikační 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. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 09775501, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 342392.

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 57,6 %.

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 EG.D, 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. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 08713201, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 323792.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo 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 v areálu zámku, bývalá zemědělská usedlost o rozloze 4 460 m² a lesní pozemek o rozloze 4 210 m², nicméně areál je pro účely evidence považován za jeden celek.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je plně pronajata.

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 re-

konstrukci.

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.
- věcné břemeno - právo zřídit, vést, provozovat a udržovat inženýrskou síť - vodovodní a kanalizační přípojku, oprávnění pro parcely St. 53, St. 61 a St. 62/1. Povinnost k parcele 1266/54.
- věcné břemeno - právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu – kabel NN, kabel VN, pilíř s kab. skříní a právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění ve prospěch EG.D a.s. Povinnost k parcelám 1275/10, 1275/9, 1312/1, 1312/4, 1312/5 a 1626.

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, IČO: 08362360, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 317654.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 30. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 09422510, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 336167.

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

Nepředpokládáme významné změny ve vývoji peněžních toků.

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

Prodej není plánován.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo 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 36 nájemců, převážně s dlouhodobými nájemními smlouvami. Je z 90,4 % pronajatá. Mezi nájemce patří společnosti jako Volkswagen Group Services sp. z o. o., Alior Bank SA, PayPro SA, okresní soud v Poznani 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 Poznaň 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 inženýrských sítí. Oprávnění pro DALKIA Poznań Spółka Akcyjna, Poznań, 63095657000000 Povinnost k parcele 3/1,
- věcné břemeno zřizování a provozování elektrického vedení. Oprávnění pro ENEA Operator sp. z o. o., Poznań, 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, Poznań.

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 v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu 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 30. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, Aleje Ujazdowskie 41, 00-540 Warszawa , Polsko, 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 Langer a – 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 Langer a 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. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 09715932, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 341001.

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 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 pronajímatelnou 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 a nemovitost je ze 100 % vlastněna nemovitostní společností.

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 29. 10. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, IČO: 19221771, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 383272.

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 Łużycka 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 SA, Schenker sp. z o. o. nebo BEST SA. 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

- Okręgowe przedsiębiorstwo energetyki cieplnej sp. z o. o. – věcné břemeno strpění vedení teplotnosné látky, právo vstupu do nemovitostí za účelem zajištění provozu nebo modernizace vedení, včetně měřících zařízení souvisejících s vedením.
- Logitus sp. z o. o. – věcné břemeno strpění vedení telekomunikační infrastruktury a právo vstupu do nemovitostí za účelem zajištění provozu nebo modernizace této infrastruktury.
- Energa – Operator S. A. – věcné břemeno strpění trafostanice, kabelového vedení pro přenos elektrické energie, právo vstupu do nemovitostí za účelem zajištění provozu nebo modernizace vedení a trafostanice, včetně měřících zařízení souvisejících s vedením a včetně možnosti stavět na zatížených pozemcích přípojky nové.
- Pekao Bank S. A. – 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 (dále jen „Colliers Poland“).

Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků
Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 12. 2024.

Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost
Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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 Łużycka 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

- Věcné břemeno strpění vedení a přípojky plynu a nevyužívání prostoru o rozloze 3,0 m² okolo redukční stanice ve prospěch společnosti Górnoślaski operator systemu dystrybucyjnego sp. z o.o. – oddział zakład gazowniczy w Opolu.
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Erste Group Bank AG, se sídlem 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

Savills Property Management.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 8. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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 Wrocławska, 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

- Parcely 199/22 a 199/28 v Gdaňsku jsou zatíženy časově neo-
mezeným 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

Savills Property Management.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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 Aleje Ujazdowskie 41, 00-540 Warszawa, Polsko, 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 Minoico 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 a pozemky.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je určena k pronájmu, avšak 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 pozemky 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

RENTEL MALLORCA 2023 SL, se sídlem Calle Conquistador 18, 07001 Palma de Mallorca, Španělsko, CIF: B72589203 (dále jen „RENTEL MALLORCA“).

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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 SL, se sídlem Calle Puigdorfila 2, 07001 Palma de Mallorca, Španělsko, 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 – 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. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, Chorvatsko, 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 Żelazna 2 a Żelazna 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 plně obsazena.

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

- Tauron Dystrybucja S. A. – věcné břemeno strpění kabelového vedení elektřiny, právo přístupu k vedení včetně přípojek za účelem údržby a modernizace.
- Energa – Operator S. A. – věcné břemeno strpění plynové přípojky, právo přístupu k ní za účelem údržby a modernizace.
- 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

Savills Property Management.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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 Aleje Ujazdowskie 41, 00-540 Warszawa, Polsko, 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

Nemovitosti se nachází na adresách Alberi 300A Savudrija a Montenegro 68, Istrie, 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 je pět budov.

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 2025.

Stručný popis nemovitosti

Grand Sea Villas jsou čtyři luxusní vily v obci Savudrija poblíž chorvatské Puly na pobřeží Istrie a vila v menší obci Montenegro přibližně 5 km od nich. Každá ze čtyř vil v Savudriji 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 v dobrém technickém stavu. Případné 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, Chorvatsko, OIB: 623651777689.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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 Zagreb, Jurja Križanića 1, Chorvatsko, 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 společnost Łużycka SE

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Łużycka 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 Łużycka SE je pět budov.

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. Nemovitosti jsou v současné době obsazeny z 96,6%.

Stručný popis nemovitosti

Komplex Łużycka 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. – věčné břemeno strpění vedení teplotnosné látky, právo vstupu do nemovitostí za účelem zajištění provozu nebo modernizace vedení, včetně měřících zařízení souvisejících s vedením.
- Logitus sp. z o. o. – věčné břemeno strpění vedení telekomunikační infrastruktury a právo vstupu do nemovitostí za účelem zajištění provozu nebo modernizace této infrastruktury.
- Energa – Operator S. A. – věčné břemeno strpění trafostanice, kabelového vedení pro přenos elektrické energie, právo vstupu do nemovitostí za účelem zajištění provozu nebo modernizace vedení a trafostanice, včetně měřících zařízení souvisejících s vedením a včetně možnosti stavět na zatížených pozemcích přípojky nové.
- 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.

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

Nemovitost byla oceněna znaleckými posudky ke dni 30. 8. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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 Łużycka Park Investment Sp. z o. o., se sídlem Łużycka 6, 81-537 Gdynia, Polsko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000664350, REGON: 221978358, NIP: 5862285865 a společnost Łużycka Plus Investment Sp. z o. o., se sídlem Łużycka 6, 81 537 Gdynia, Polsko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000582590, REGON: 22197831200000, NIP: 5862285859, jsou ve vlastnictví společnosti Łużycka SE, se sídlem Aleje Ujazdowskie 41, 00-540 Warszawa, Polsko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0001098792, REGON:

528525254, NIP: 5263671823, přičemž k datu této výroční zprávy došlo ke sloučení těchto společností se společností Łużycka SE.

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 – 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. Nemovi-

tostní 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 30. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstavci č. 28 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, Chorvatsko, 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 SL

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 RENTEL MALLORCA.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstav-

ci č. 28 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 SL, se sídlem Calle Puigdorfila 2, 07001 Palma de Mallorca, Španělsko, CIF: B09863945.

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.

Royal Trakt Office – nemovitostní společnost Carmona 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 sp. z o.o. nebo Korea Aerospace Industries Ltd., a částečně národním i nadnárodním institucím, například stálému sekretariátu Community of Democracies a ambasádě Černé Hory. Nemovitost je v současné době obsazena z 98,3 %.

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. Nachází se v srdci diplomatické čtvrti Varšavy, do vzdálenosti 500 metrů od budovy se nachází ambasády např. USA, Francie a Německa, parlament a burza.

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 S.A. – věcné břemeno strpění elektrického vedení a příslušných souvisejících zařízení, včetně přístupu do budovy za účelem údržby a modernizace.

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

Savills Property Management.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 12. 2024.

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

Údaje týkající se členů Výboru odborníků jsou uvedeny dále v odstav-

ci č. 28 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 Warszawa, Polsko, 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.

Kancelářská budova P180 – nemovitostní společnost Tomilla Sp. z o. o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Puławska 180, 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

Mezi největší nájemce patří společnosti Netcompany Poland sp. z o.o., Ayvens Financial Services Poland sp. z o.o. a Maersk Polska sp. z o.o. Nemovitost je v současné době plně obsazena.

Stručný popis nemovitosti

P180 je patnáctipatrová kancelářská budova ve varšavské čtvrti Mokotów, v ulici Puławska. Jde o novostavbu developera Skanska dokončenou v září 2022, přímo u stanice metra Wilanowska na lince M1. Jedná se o budovu s vysokým uživatelským nadstandardem, která splňuje nejvyšší požadavky na udržitelnost (LEED Platinum).

Popis závad nemovitosti

Budova je ve vynikajícím technickém stavu, který odpovídá stáří budovy 2 roky. Případné drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

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

- RWE STOEN sp. z o.o. – věcné břemeno strpění elektrického vedení a příslušných souvisejících zařízení, včetně přístupu do budovy za účelem údržby a modernizace.
- Veolia S.A. – věcné břemeno strpění vedení teplotonosné látky, právo vstupu do nemovitostí za účelem zajištění provozu nebo modernizace vedení, včetně měřících zařízení souvisejících s vedením.
- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Erste Group Bank AG, se sídlem 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

CBRE Sp. z o. o., se sídlem Rondo Ignacego Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa, Polsko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000020238,
REGON: 016317919, NIP: 5272303786.

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

Znalecké posudky na danou nemovitost byly vyhotoveny
k 15. 10. 2024 a 4. 11. 2024

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

Danou nemovitost ocenili Ing. Ladislav Šelep a
a CENY + ODHADY ZLÍN s.r.o.

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 Tomilla Sp. z o. o., se sídlem Aleje Ujazdowskie 41,
00-540 Warszawa, Polsko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0001094394,
REGON: 528093317, NIP: 7011195206.

**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.

**Portfolio logistických nemovitostí 7R
– nemovitostní společnost Malvela Sp. z o. o.**

Údaje nutné k identifikaci nemovitostí

Gdaňsk

Nemovitost se nachází na adrese Sasiedska 20, 80-803 Gdaňsk,
Polsko. Pozemky – parc. č. 241/13, 241/14, 242/12, 242/14, 242/15,
242/16, 242/18, 242/19, 242/20, 242/21, 242/22, 242/23, 242/33,
242/35, 242/37 a 241/12. , číslo zápisu v katastru nemovitostí
(„Numer jednostki rejestrowej gruntów“): G387, G390 a G396.

Balice

Nemovitost se nachází na adrese Krakowska 178B, 32-083 Balice, Polsko. Pozemky – parc. č. 577/21 a 577/29, číslo zápisu v katastru nemovitostí („Numer jednostki rejestrowej gruntów“): G1155.

Checiny

Nemovitost se nachází na adrese Logistyczna 9, 26-060 Checiny, Polsko. Pozemky – parc. č. 1291/2, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312/2, 1313/2, 1313/4, 1314/2, 1315/6 a 1316/6, číslo zápisu v katastru nemovitostí („Numer jednostki rejestrowej gruntów“): G263.

Tarnowo Podgórne

Nemovitost se nachází na adrese Szurmin 7, 62-080 Tarnowo Podgórne. Pozemky – parc. č. 904/1, 904/2, 904/3, 904/4, 904/5, 904/6, 904/7, 904/8, 904/9, 904/10, 904/11, 904/12 a 904/13, číslo zápisu v katastru nemovitostí („Numer jednostki rejestrowej gruntów“): G1699.

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 logistické areály.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Mezi největší nájemce patří společnosti Omidia 7R Solutions sp. z o.o., LIDL Polska sp. z o.o a Rohlig SUUS Logistics S.A. Nemovitosti jsou

v současné době plně obsazeny.

Stručný popis nemovitosti

7R je portfolio čtyř logistických areálů, které se nacházejí poblíž Gdaňsku, Krakova, Kielců a Poznaň. Všechny budovy jsou méně než 5 let staré a při jejich stavbě byl kladen důraz na udržitelnost a moderní technologie. Všechny také mají certifikát BREEAM Excellent nebo Very Good. Všechny lokality se vyznačují snadným přístupem k dálniční síti a krátkou dobou dojezdu do nejbližšího velkého města.

Popis závad nemovitosti

Budovy jsou 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

- Enea Operator sp. z o.o. – věcné břemeno strpění elektrického vedení a příslušných souvisejících zařízení, včetně přístupu do budovy za účelem údržby a modernizace, zatěžující pozemky 904/1, 904/2, 904/3, 904/4, 904/5, 904/6, 904/7, 904/8, 904/9, 904/10, 904/11, 904/12, 904/13, Tarnowo Podgórne a 241/12, Gdaňsk.
- Skarb Państwa (státní pokladna) – věcné břemeno strpění stavby a provozu navigačního zařízení pro přistávací dráhu letiště Krakow-Balice, včetně přístupu k němu, zatěžující pozemky 577/21 a 577/29, Balice
- PGE Dystrybucja S.A. – věcné břemeno strpění elektrického vedení a příslušných souvisejících zařízení, včetně přístupu do

budovy za účelem údržby a modernizace, zatěžující pozemky 1294, 1297, 1304, 1307, 1310, 1296, 1301, 1295, 1305, 1292, 1302, 1298, 1303, 1309, 1313/2, 1311, 1293, 1299, 1300, 1306, 1308, 1312/2, 1313/4, 1314/2, 1291/2, 1315/6, 1316/6, Checiny

- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Berlin Hyp AG, se sídlem Corneliusstrasse 7, 10787 Berlín.

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

7R SA, se sídlem Ludwinowska 7, 30-331 Kraków, Polsko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831.

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

Znalecké posudky na danou nemovitost byly vyhotoveny k 12. 10. 2024 a 14. 10. 2024

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

Danou nemovitost ocenili Ing. Ladislav Šelep

a CENY + ODHADY ZLÍN s.r.o.

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 Malvela Sp. z o. o., se sídlem Aleje Ujazdowskie 41, 00-540 Varšava, Polsko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0001095266, REGON: 528131390, NIP: 7011195979.

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.

Development Anglické nábřeží – nemovitostní společnost INVESTIKA AND s.r.o.

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází mezi ulicemi Anglické nábřeží a U Zvonu, 301 00 Plzeň, Česká republika. Jde o pozemky parc. č. 410, 411/1, 411/2, 414/2, 414/9, 415/1, 415/2, 415/3, 415/4, 415/6, 415/8, 415/11, 418/1, 418/3 a 5299/3. Kód katastrálního území: 721981 Plzeň; okres: CZ 0323 Plzeň-město; obec: 554791 Plzeň; list vlastnictví č. 43477. Druh nemovitosti dle KatZ: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti dosud není žádná budova, pouze pozemky.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

V současné době se na pozemku připravuje stavba multifunkčního domu.

Stručný popis nemovitosti

Nemovitost se skládá z 15 parcel, které jsou určeny pro development multifunkčního objektu Anglické nábřeží v centru Plzně. K datu sep-

sání tohoto dokumentu probíhají přípravy pro hrubou stavbu. Projekt má všechna potřebná povolení pro stavbu. Po dokončení projektu v domě bude přes 200 bytů, více než 1 000 m² obchodních ploch a více než 1 000 m² kanceláří.

Popis závad nemovitosti

Není relevantní.

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

- Věcné břemeno chůze, jízdy a parkování. Oprávnění pro parcelu 421/1, povinnost k parcelám parc. č. 415/1, 415/2, 411/2.

Technický stav nemovitosti

Není relevantní.

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

Fond vlastní danou nemovitost za účelem developmentu a následného prodeje bytových a nebytových jednotek.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Není relevantní.

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

Znalecké posudky na danou nemovitost byly vyhotoveny k 22. 11. 2024 a 6. 12. 2024

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

Danou nemovitost ocenili Ing. Jan Beneš a Ing. Ladislav Šelepa.

Způsob ocenění nemovitosti

Nemovitost byla oceněna porovnávací a reziduální metodou.

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

Lokalita, intenzita využití pozemku, dopravní situace, standardy jednotek.

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

Společnost INVESTIKA AND, s.r.o., se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 07390467, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 419513. Společnost INVESTIKA AND, s.r.o., IČO: 07390467, je ze 100% vlastněna společností INVESTIKA ANI, s.r.o.

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

Peněžní toky se budou řídit potřebami výstavby projektu a úspěšností předprodeje jednotek v projektu.

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
Probíhá předprodej bytových jednotek v projektu.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti

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

Byty Molo Lipno – nemovitostní společnost INVESTIKA MLR, s.r.o.**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.

Počet nemovitostí ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku společnosti 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 společnosti 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 absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

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, IČO: 17314381, zapsaným v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. E 20876.

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

Bytové jednotky byly oceněny Výborem odborníků ke dni 30. 12. 2024.

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 odstavci č. 28 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.

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

Společnost INVESTIKA MLR, s.r.o., se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 19432984, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 386523.

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

Probíhá prodej bytových jednotek v projektu.

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	Banovní úvěr v mil. CZK	Podíl banovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
1.	100 %	Pekařská Office Park, Pekařská 628/14, Praha 5, 155 00	Pekařská Office, s.r.o. U Zvonařky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00 BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., U Zvonařky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00	kanceláře	kanceláře	VIII.16	4 536	95	vlastnický titul	472	1,72 %	126	27 %	1 %	34,6
2.	100 %	Pekařská Office Park, Pekařská 641/16, Praha 5, 155 00		kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VIII.16	3 520	76	vlastnický titul					0 %	
3.	100 %	Masarykovo náměstí 7 a 104, Benešov u Prahy		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1 201	0	vlastnický titul	406	1,48 %	133	33 %	4 %	2,8
4.	100 %	Kpt. Jaroše 2012, Boskovice		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	693	0	vlastnický titul					6 %	1,5
5.	100 %	Čáslavská 313, Chrudim		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	472	5	vlastnický titul					7 %	1,2
6.	100 %	Tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek-Místek		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1 972	7	vlastnický titul					12 %	4,3
7.	100 %	Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1 160	0	vlastnický titul					0 %	5,4
8.	100 %	náměstí T. G. Masaryka 111/6, Moravská Třebová		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	883	0	vlastnický titul					35 %	1,2
9.	100 %	Frýdlantská 1351/15, Liberec		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	1 316	0	vlastnický titul					0 %	1,9

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	Banovní úvěr v mil. CZK	Podíl banovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
10.	100 %	Náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., U Zvoňky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	807	0	vlastnický titul					22 %	1,6
11.	100 %	5.května 714/1, Sokolov		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.17	801	0	vlastnický titul					10 %	1,9
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					43 %	1,5
13.	100 %	Business Centre Bohemia, Plzeň, Anglické nábř. 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	728	2,65 %	262	36 %	0 %	44,7
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	630	2,28 %	277	44 %	0 %	38,2
15.	100 %	Trofejní 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	106	0,39 %	46	43 %	0 %	6,1
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	6 775	105	vlastnický titul	462	1,68 %	292	63 %	10 %	31,3
17.	100 %	Administrativní budova Karla Engliše 4	INVESTIKA KE4, s.r.o., U Zvoňky 291/3, Vinohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII.19	4 461	31	vlastnický titul	420	1,53 %	223	53 %	31 %	18,2

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	Banovní úvěr v mil. CZK	Podíl banovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
18.	100 %	Bytové jednotky, Lipno nad Vltavou 516	INVESTIKA MLR, s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha, 120 00	Bytové jednotky		I.22	2 129	23	vlastnický titul	411	1,50 %	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	49 954	1 400	vlastnický titul	2 503	9,12 %	1 005	40 %	3 %	156,4
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	5 576	80	vlastnický titul	401	1,46 %	71	18 %	54 %	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	235	0,86 %	0	0 %	0%	3,6
22.	100 %	Kancelářská budova Szyperská 14, Poznaň	Szyperska Sp. z o. o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	II.21	19 024	144	právo dlouhodobého užívání	1 202	4,35 %	298	25 %	10 %	82,7
23.	100 %	Vila Františka Langer, 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	0,46 %	0	0 %	100 %	0
24.	67 %	Vila Formentor, Formentor 16, 07460 Pollenca	Trust Minoico 2021 SL, Calle Puigdorfila 2, 07001 Palma de Mallorca	Rezidence	Rezidence	I.22	774	-	vlastnický titul	320	1,17 %	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	Banovní úvěr v mil. CZK	Podíl banovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
25.	100 %	Výrobní areál Adient, Motoryzacyjna 1, 49318 Skarbimierz	Logistics Brzeg SE, Szyperska 14, 60-101 Poznaň	Průmyslový a logistický areál	Průmyslový a logistický areál	II.22	41 000	740	vlastnický titul	1 449	5,28 %	629	43 %	0 %	82,0
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,	Rezidence	Rezidence	II.22	675	9	vlastnický titul	128	0,47 %	0	0 %	0 %	5,5
27.	100 %	Portfolio servisních center MAN Truck&Bus – Lubowidzka 43, Gdaňsk a Jozefa Wymysłowskiego 9, Nowa Wiesz Wroclawska	Irenill Investments Sp. z o. o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Logistika	Logistika	III.22	7 917	41	vlastnický titul	515	1,88 %	187	36 %	0 %	33,9
28.	100 %	Pozemky k developmentu ve Fažaně, Perojska cesta, Fažana, Chorvatsko	MyTie d.o.o., Zagreb, Jurja Križanića 1	Pozemky k developmentu		IV.22	38 630	-	vlastnický titul	716	2,58 %	0	0 %	-	-
29.	100 %	Tensor Office Park, Łużycka 8, Gdynia, Polsko	Tensor SE, Łużycka 8A, 81-537 Gdynia	Kanceláře	Kanceláře	V.22	20 074	437	právo dlouhodobého užívání	1 567	5,71 %	592	38 %	0 %	93,9
30.	100 %	Łużycka Office Park, Łużycka 8, Gdynia, Polsko	Łużycka SE, Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	X.22	28 687	694	právo dlouhodobého užívání	2 253	8,20 %	750	33 %	0 %	133,9

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	Banovní úvěr v mil. CZK	Podíl banovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
31.	100 %	Grand Sea Villas, Alberi 300A, Savudrija, Chorvatsko	REO Delta prva d.o.o., Zagreb, Jurja Križanića 1	Turistické rekreační vily	Krátkodobé pronájmy	XI.22	3 006	8	vlastnický titul	494	1,80 %	0	0 %	-	0
32.	100 %	Face2Face Business campus, Zelazna 2 a Zelazna 4, Katowice, Polsko	Huramitell Investments Sp. z o. o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	XII.22	47 927	758	právo dlouhodobého užívání	3 862	14,07 %	1 639	42 %	0 %	247,9
33.	100 %	Vila Port d'Andratx, Can Siruel 29, Port d'Andratx, Baleárské ostrovy, Španělsko	Condominio Mincha 2022 SL, Calle Puigdorfil 2, 07001 Palma de Mallorca	Rezidence	Rezidence	II.2023	641	-	vlastnický titul	169	0,62%	0	0	100 %	0
34.	100 %	Pozemky k developementu ve Fažaně, Perojska cesta, Fažana, Chorvatsko	REO Delta Treća d.o.o., Zagreb, Jurja Križanića 1	Pozemky k developementu	-	VII.2023	5 530	-	vlastnický titul	174	0,64 %	0	0	-	-
35.	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	právo dlouhodobého užívání	387	1,41 %	0	0	1 %	22,6
36.	60%	P180, Puławska 180, Varšava, Polsko	Tomilla Sp. z o.o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	XII.2024	31 872	196	právo dlouhodobého užívání	2 840	10,27%	2 208	34%	0%	181,1

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	Banovní úvěr v mil. CZK	Podíl banovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
37.	60%	Logistické portfolio 7R, Sasiedska 20 Gdaňsk, Logistyczna 9 Checiny, Krakowska 178B Balice, Szurmin 7 Targowo Podgórne, Polsko	Malvela Sp. z o.o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Logistika	Logistika	XII.2024	194 523	925	právo dlouhodobého užívání	4 165	15,16%	2 995	31%	0%	244,9
38.	100%	Pozemky k develop-mentu v Plzni, ulice Anglické nábřeží a U Zvonu	INVESTIKA AND, s.r.o., U Zvonářky 291/3, Praha 2, 120 00	Pozemky k develop-mentu	-	XII.2024	5797	408	vlastnický titul	352	1,26%	0	0	-	-

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	Třída CZK investiční
Celkový počet vydaných PL k 31. 12. 2024 (kusy)	16 527 126 586	546 186 193	14 226 451
Celkový počet odkoupených PL k 31. 12. 2024 (kusy)	3 621 516 551	99 335 232	41 121
Aktuální stav vydaných PL k 31. 12. 2024 (kusy)	12 905 610 035	446 850 961	14 185 330

3. Údaje o celkovém počtu vydaných a odkoupených podílových listů za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK	Třída EUR	Třída CZK investiční
Počet podílových listů vydaných Fondem (kusy)	2 978 343 166	129 097 912	14 226 451
Částka inkasovaná do majetku Fondu za vydané podílové listy v Kč	4 683 934 988	190 375 631	22 703 320
Počet podílových listů odkoupených Fondem (kusy)	986 379 571	61 558 629	41 121
Částka vyplacená z majetku Fondu za odkoupené podílové listy v Kč	1 544 212 585	90 589 009	66 283

4. Údaje o fondovém kapitálu a fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2024

Datum	Fondový kapitál fondu (připadající na třídu CZK, v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (připadající na třídu CZK, v Kč)	Fondový kapitál fondu (připadající na třídu EUR, v EUR)	Fondový kapitál na jeden podílový list (připadající na třídu EUR, v EUR)	Fondový kapitál fondu (připadající na třídu CZK investiční, v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (připadající na třídu CZK investiční, v Kč)
31. 12. 2016	232 847 249,25	1,0568				
31. 12. 2017	977 491 672,87	1,1101				
31. 12. 2018	2 570 306 605,70	1,1660				
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		
31. 12. 2024	20 721 667 482,44	1,6056	26 990 270,24	0,0604	22 914 755,28	1,6154

5. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto Fondu

Struktura majetku k datu	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Aktiva celkem	22 153 993 196,29 Kč	17 791 766 084 Kč	15 107 212 812,69 Kč
Z toho:			
Účast v nemovitostních společnostech	55,86 %	56,50 %	54,37 %
Úvěry nebo zápůjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z úvěrů nebo zápůjček)	24,76 %	19,65 %	22,15 %
Pohledávky vůči bankám	14,88 %	17,10 %	15,08 %
Investiční nástroje	3,61 %	4,20 %	4,90 %
Ostatní aktiva	0,89 %	2,55 %	3,50 %

V roce 2024 došlo k následujícím akvizicím nemovitostních společností:

- 100% podíl ve společnosti Investika AND, s.r.o. (nepřímo skrze 100% podíl na společnosti INVESTIKA ANI, s.r.o.);
- 60% podíl ve společnosti Tomilla Sp.z o.o.; a
- 60% podíl ve společnosti Malvela Sp.z o.o.
- V roce 2024 dále došlo k akvizici nemovitosti do nemovitostní společnosti Tomilla Sp.z o.o., k akvizici nemovitostí do nemovitostní společnosti Malvela Sp. z o. o. a k akvizici nemovitosti do nemovitostních společností INVESTIKA MLR s.r.o., TRUST

MINOICO 2021 SL, Zámek Mitrowicz s.r.o. a REO Delta prva d.o.o.

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

Období roku 2024	Fondový kapitál	Aktiva fondu
leden 2024	17 402 327 251,17 Kč	18 093 206 981,84 Kč
únor 2024	17 665 445 075,40 Kč	18 473 414 454,61 Kč
březen 2024	17 953 100 715,38 Kč	18 716 801 880,45 Kč
duben 2024	18 223 774 205,99 Kč	18 880 731 784,78 Kč
květen 2024	18 486 639 503,08 Kč	19 015 124 207,52 Kč
červen 2024	18 859 006 951,56 Kč	19 464 694 536,19 Kč
červenec 2024	19 157 895 255,89 Kč	20 382 957 928,96 Kč
srpen 2024	19 625 245 413,58 Kč	20 186 299 905,33 Kč
září 2024	19 976 462 121,69 Kč	20 601 891 888,43 Kč
říjen 2024	20 364 363 187,56 Kč	21 083 008 124,22 Kč
listopad 2024	20 907 509 258,60 Kč	21 616 783 769,04 Kč
prosinec 2024	21 424 332 215,16 Kč	22 153 993 196,29 Kč

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

Obhospodařovatel na úrovni Fondu využíval v předmětném období derivátové nástroje:

Protistrana*	Produkt	Měna	Datum obchodu	Datum účinnosti	Datum ukončení	Operace	Nominální částka/objem
ČS	FXFORWARD	EUR/CZK	07.06.24	11.06.24	11.06.25	Sell	12 000 000 EUR
ČS	FXFORWARD	EUR/CZK	07.06.24	11.06.24	11.06.25	Buy	12 000 000 EUR
ČS	FXSWAP	EUR/CZK	25.04.24	26.04.24	28.04.25	Sell	36 000 000 EUR
ČS	FXSWAP	EUR/CZK	25.04.24	26.04.24	28.02.25	Sell	26 000 000 EUR
ČS	FXSWAP	EUR/CZK	28.06.24	01.07.24	31.03.25	Sell	43 500 000 EUR
ČS	FXSWAP	EUR/CZK	20.08.24	21.08.24	21.08.25	Sell	73 469 388 EUR
ČS	FXSWAP	EUR/CZK	26.08.24	27.08.24	30.06.25	Sell	47 400 000 EUR
PPF	FXSWAP	EUR/CZK	26.08.24	27.08.24	28.05.25	Sell	15 000 000 EUR
ČS	FXSWAP	EUR/CZK	17.10.24	18.10.24	20.10.25	Sell	117 200 000 EUR
ČS	FXSWAP	EUR/CZK	22.11.24	25.11.24	28.04.25	Sell	111 900 000 EUR
PPF	FXSWAP	EUR/CZK	05.12.24	05.12.24	08.12.25	Sell	37 000 000 EUR
ČS	FXSWAP	EUR/CZK	11.12.24	12.12.24	11.06.25	Sell	32 100 000 EUR
PPF	FXSWAP	EUR/CZK	11.12.24	12.12.24	12.11.25	Sell	32 100 000 EUR
PPF	FXSWAP	EUR/CZK	19.12.24	20.12.24	22.09.25	Sell	14 000 000 EUR
ČS	REV-REPO	CZK	31.12.24	31.12.24	15.01.25	Buy	433 000 000 CZK
ČS	REV-REPO	CZK	31.12.24	31.12.24	17.01.25	Buy	433 000 000 CZK
ČS	REV-REPO	CZK	31.12.24	31.12.24	20.01.25	Buy	433 000 000 CZK
ČS	REV-REPO	CZK	31.12.24	31.12.24	22.01.25	Buy	433 000 000 CZK
ČS	REV-REPO	CZK	31.12.24	31.12.24	27.01.25	Buy	434 000 000 CZK
ČS	REV-REPO	CZK	31.12.24	31.12.24	24.01.25	Buy	433 000 000 CZK

* ČS = Česká spořitelna, a. s.; PPF = PPF banka, a.s.

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.

Jaroslav Kysela

člen představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
doba výkonu funkce: od 10. dubna 2024

Zkušenosti a znalosti:

Je absolventem oboru Evropská politická ekonomie na London School of Economics and Political Sciences a University of York, kde vystudoval ekonomii a finance. Svou pracovní kariéru zahájil jako analytik akciových trhů v Bear Stearns v Londýně. Poté zastával pozici relationship manažera pro korporátní klienty HSBC Bank v Praze a regionálního manažera pro ČR a SR ve vídeňské centrále Volksbank Investments. V rámci své další praxe působil jako ředitel investic v českém fondu soukromého kapitálu Jet Investment a v letech 2015–2022 jako prokurista a manažer pro region střední a východní Evropy v Raiffeisen Centrobank AG ve Vídni. Následně byl generálním ředitelem a managing partnerem v českém obchodníkovi s cennými papíry Cyrrus a zároveň ředitelem a spolumajitelem chorvatské investičně poradenské společnosti. Mezi jeho další odbornosti patří řízení kapitálových účastí a investic, řízení mezinárodních obchodů, analýza a oceňování investičních příležitostí, produktový management, strukturované produkty a deriváty.

Do Investiční společnosti nastoupil na podzim roku 2023 jako ředitel útvaru obhospodařování. Od roku 2024 je rovněž členem představenstva Investiční společnosti, ve které odpovídá za oblast portfolio managementu.

9. Údaje o depozitáři Fondu v rozhodném období

Po celou dobu existence Fondu je jeho depozitářem Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ: 140 00, IČO: 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:	256 638 321 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	245 882 119 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	472 879 647 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	519 705 966 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	449 676 499 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	493 662 619 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	1 234 860 401 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	2 757 987 336 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	3 861 809 446 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	717 991 536 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	156 399 045 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	716 450 288 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	1 024 339 300 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	809 005 329 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 567 312 920 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	1 242 737 220 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	1 051 884 930 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	2 254 380 252 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	323 800 118 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	350 624 960 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	386 539 380 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	369 064 447 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	75 454 594 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	405 606 149 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	384 790 414 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	401 356 926 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	631 523 539 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	250 274 458 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	634 699 093 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	727 985 965 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	954 752 577 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	2 371 678 283 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	2 504 098 485 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	302 060 507 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	449 706 993 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	401 110 170 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	282 641 497 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	169 160 008 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	238 038 108 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	902 500 198 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	710 151 511 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 202 029 680 Kč

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

Ocenění majetkové účasti:	890 429 916 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	485 998 187 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	1 449 018 975 Kč

V majetku Fondu je dále 67% podíl ve společnosti Trust Minoico 2021 SL.

Ocenění majetkové účasti:	318 121 714 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	285 296 337 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	320 227 930 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl ve společnosti INVESTIKA MLR, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	419 842 807 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	399 558 443 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	410 856 958 Kč

V majetku Fondu je dále 60% podíl ve společnosti Malvela Sp. z o.o.

Ocenění majetkové účasti:	410 394 801 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	3 590 513 503 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	4 165 243 427 Kč

V majetku Fondu je dále 60 % podíl ve společnosti Tomilla sp. z o.o.

Ocenění majetkové účasti:	234 541 443 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	2 526 363 947 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	2 840 706 606 Kč

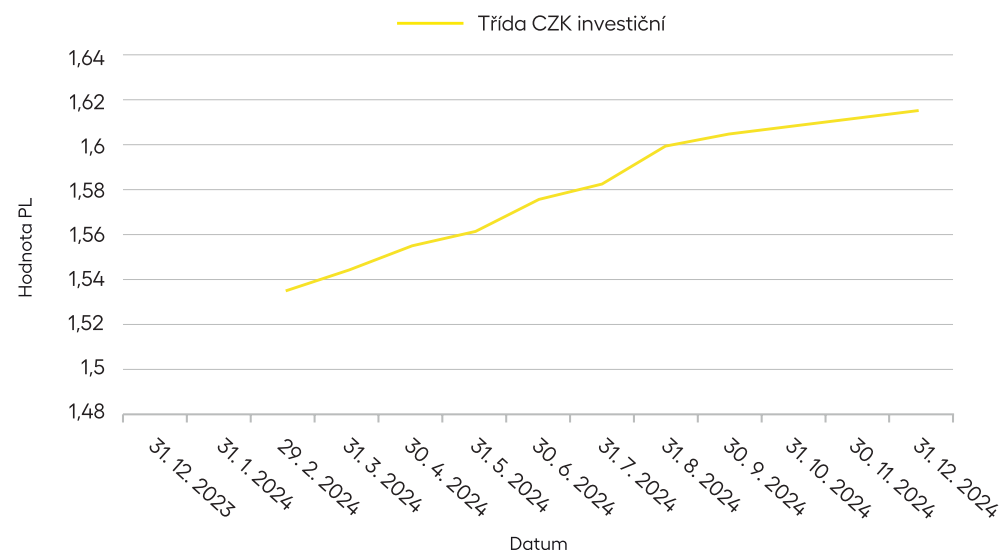
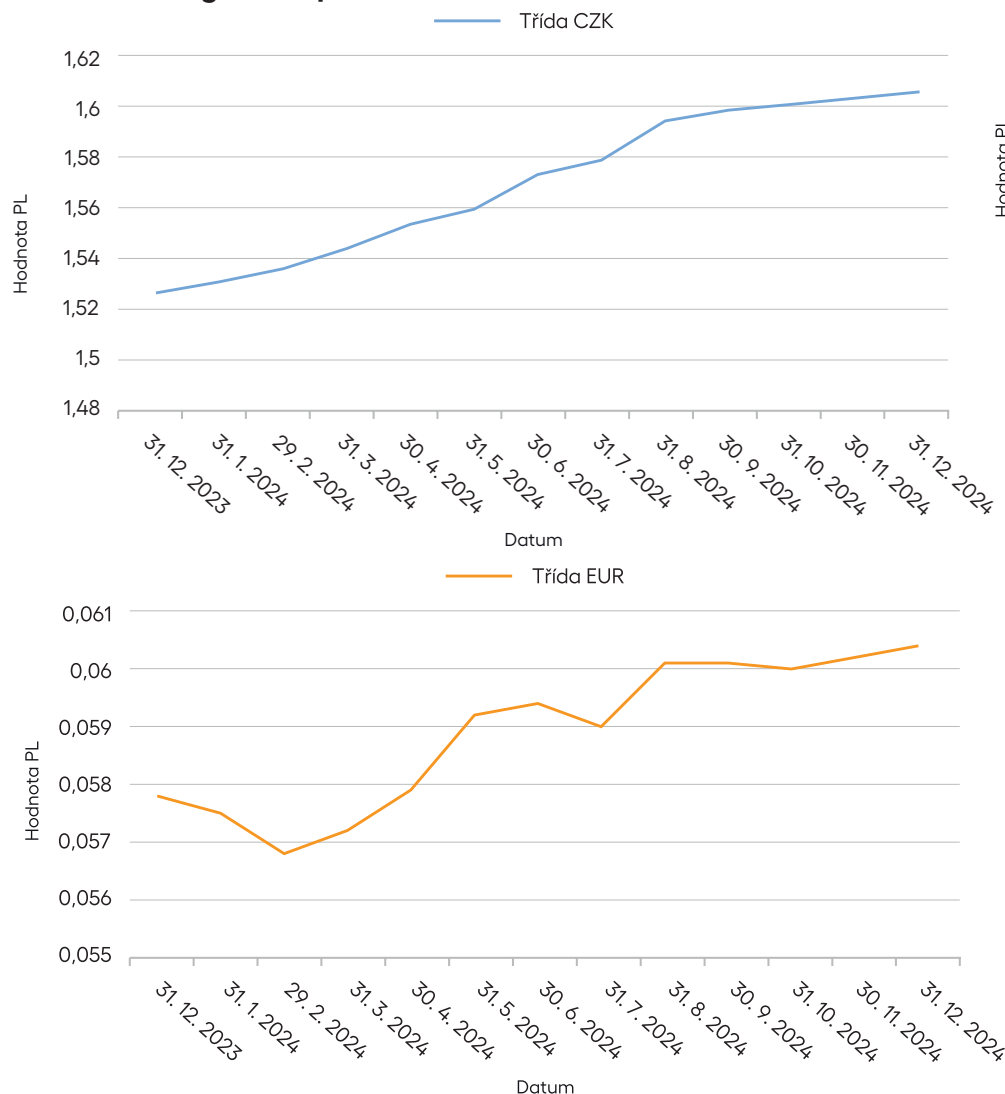
V majetku Fondu je dále 100% podíl ve společnosti INVESTIKA ANI, s.r.o.

Ocenění majetkové účasti:	278 095 191 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	83 805 270 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená Výborem odborníků) na konci rozhodného období:	352 306 080 Kč

Součástí majetku nemovitostní společnosti je 100% podíl na společnosti INVESTIKA AND, s.r.o., která vlastní příslušné nemovitosti.

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

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



14. Údaj o soudních nebo rozhodčích sporech, které se týkají majetku nebo nároku podílníků Fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory 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 325 220 982 Kč.

- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 28 802 892 Kč.
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 4 020 000 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 370 000 Kč.
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 654 000 Kč.
- Úplata za účetní služby činila v rozhodném období částku ve výši 862 758 Kč.
- Úplata za právní služby činila v rozhodném období částku ve výši 4 070 872 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. 2024 celkem třináct sell-buy operací za účelem zajištění ve výši 15 052 303 537 Kč Podíl na objemu aktiv

Fondu k 31. 12. 2024 činil 67,94 %.

Fond měl uzavřeno k 31. 12. 2024 celkem sedm buy-sell operací ve výši 2 901 220 000 Kč. Podíl na objemu aktiv Fondu k 31. 12. 2024 činil 13,10 %.

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. 2024 ve výši 26 810 000 Kč.

Emitentem kolaterálu v objemu 2 599 000 000 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. a PPF banka 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	2 599 000 000 Kč
< 3 měsíce	0 Kč
< 1 rok	0 Kč
> 1 rok	0 Kč
Otevřené obchody	26 810 000 Kč

v členění podle měny kolaterálu:

Měna	Kolaterál
CZK	2 625 810 000 Kč
EUR	0 EUR

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:

Dní do splatnosti	< 90	91-180	181-360	361-1080	1080<
Nominální hodnota derivátů dle aktuálního kurzu	1 750 357 500 Kč	6 709 284 000 Kč	6 894 882 037 Kč	0 Kč	0 Kč
Reverzní repo obchody	2 599 000 000 Kč	0 Kč	0 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	11. 6. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	FXFORWARD	11. 6. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	28. 4. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	28. 2. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	31. 3. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	21. 8. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	3. 6. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	2. 10. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	28. 4. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	11. 6. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	28. 5. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	8. 12. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	12. 11. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	22. 9. 2025	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 12/04/25	15. 1. 2025	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 12/04/25	17. 1. 2025	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 12/04/25	20. 1. 2025	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 12/04/25	22. 1. 2025	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 12/04/25	27. 1. 2025	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 12/04/25	24. 1. 2025	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. a PPF banka 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. a bankovní účty u PPF banka 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 úvěrů nebo zápůjček) 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:

Finanční deriváty

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.	179 158 046	100 %	0	N/A
PPF banka a.s.	0	N/A	5 202 371	100 %

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

REV-REPO operace

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.	165 523 438	100 %	59 200	100 %

Finanční deriváty

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.	6 687 156	100 %	0	N/A

B. Náležitosti výroční zprávy Fondu speciálního fondu

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

V roce 2024 došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

- k 22. 4. 2024 byl statut Fondu aktualizován, přičemž došlo k technickým úpravám a aktualizaci informací, mimo jiné v oblasti ESG a SFDR, a
- k 13. 12. 2024 byl statut Fondu 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 Fondu se vztahují ke všem činnostem obhospodařovatele Fondu vykonávaným ve vztahu ke všem obhospodařovaným investičním fondům.

- Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 70 954 247 Kč.
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 0 Kč.
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele Fondu v roce 2024 činil: 59 (z toho 5 osob 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: 8 241 000 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:

Fond nemá v majetku samostatné nemovitosti, veškeré nemovitosti jsou vlastněny příslušnou nemovitostní společností.

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 Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava, Polsko, zapsané 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 a který představuje 100 % základního kapitálu Zámek Mitrowicz s.r.o.

Fond má účast v polské obchodní společnosti **Irenill Investments Sp. z o. o.**, se sídlem Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava, Polsko, zapsané v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000887144, REGON 388348863, NIP: 5272951634, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 5.000 PLN, který představuje 100 % základního kapitálu Irenill Investments Sp. z. o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Trust Minoico 2021 SL**, se sídlem Calle Puigdorfil 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 2021SL.

Fond má účast v obchodní společnosti **Vila Na Doubkové III s.r.o.**, se sídlem U Zvonářky 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 Zvonářky 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 Križanića 1, Záhřeb, Chorvatsko, 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 2 600 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, Polsko, zapsané v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem 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 ul Łużycka 8A, 81-537 Gdynia, Polsko, zapsané v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem 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 Križanića 1, Záhřeb, Polsko, OIB: 73222340725,

zapsané u Obchodního soudu v Záhřebu pod registračním číslem 081447098, 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 Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava, Polsko, zapsané v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0001098792, REGON: 528525254, NIP: 5263671823, 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, Polsko, zapsané v obchodním rejstříku vedeném 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 15 000 PLN a který představuje 100 % základního kapitálu Carmona Sp. z o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Condominio Mincha 2022 SL**, se sídlem Calle Puigdorfil 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 SL.

Fond má účast v obchodní společnosti **Huramitell Investments**

Sp. z o. o., se sídlem Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava, Polsko, zapsané v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0000969612, REGON: 521936020, NIP: 5273000869, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 1 005 000 PLN a který představuje 100 % základního kapitálu Huramitell Investments Sp. z o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Vila Na Doubkové s.r.o.** v likvidaci, 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 s.r.o. v likvidaci.

Fond má účast v obchodní společnosti **REO Delta treća d.o.o.**, se sídlem Jurja Križanića 1, Záhřeb, Chorvatsko, OIB: 39517769376, zapsané u Obchodního soudu v Záhřebu pod registračním číslem 081447410, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 2 600 EUR a který představuje 100 % základního kapitálu REO Delta treća 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. Ke dni vyhotovení této

výroční zprávy společnost BH Natance s.r.o. zanikla v důsledku přeshraniční fúze se společností Huramitell Investments Sp. z o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA MLR, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, IČO: 19432984, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 386523, 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 MLR, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Tomilla Sp. z o. o.**, se sídlem Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava, Polsko, zapsané v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0001094394, REGON: 528093317, NIP: 7011195206, 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 Tomilla Sp. z o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Malvela Sp. z o. o.**, se sídlem Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava, Polsko, zapsané v obchodním rejstříku vedeném v Registru Národního soudu pod číslem KRS 0001095266, REGON: 528131390, NIP: 7011195979, 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 Malvela Sp. z o. o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA ANI, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,

IČO: 07534418, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 347576, 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 INVESTIKA ANI, s.r.o., přičemž tato společnost má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA AND, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 07390467, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 419513, 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 INVESTIKA AND, 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
INVESTKA 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
INVESTIKA MLR, s.r.o.	1	CZ	Lipno nad Vltavou	1781
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 SL	1	ES	Formentor	1198901EE1119N0001GR
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

Název společnosti	Počet nemovitostí	Kód země	Katastrální území	List vlastnictví
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 SE	5	PL	Gdyně	226201_1.0019.741_BUD; 226201_1.0019.742_BUD; 226201_1.0019.743_BUD; 226201_1.0019.745_BUD; 226201_1.0019.770_BUD
REO Delta prva d.o.o.	5	HR	Savudrija	1362, 1363, 1705, 1877, 1879
Carmona Sp. z o. o.	1	PL	Varšava	146510_8.0504.165.1_BUD
Tomilla Sp. z o.o.	1	PL	Varšava	146505_8.0230.1020_BUD
Malvela Sp. z o.o.	4	PL	Tarnowo Podgórne, Balice, Checiny, Gdaňsk	302117_2.0016.904/8.1_BUD; 120616_2.000.577/12.2_BUD; 120616_2.000.577/12.1_BUD; 120616_2.000.577/12.3_BUD; 120616_2.000.577/12.4_BUD; 260403_4.0001.1 BOB.I_BUD; 226101_1.0025.347_BUD
INVESTIKA AND s.r.o. (skrže 100% podíl na INVESTIKA ANI, s.r.o.)	1	CZ	Plzeň	43477
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 SL	1	ES	Port d'Andratx	6491624DD4769S0001QQ
REO Delta treća d.o.o.	1	HR	Fažana	20981

27. Údaje nutné k identifikaci nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast, a to v rozsahu údajů uvedených v bodech 24–26 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., 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.

Emil Kasarda, vznik funkce 14. prosince 2024. Je jednatelem realitní kanceláře LUXENT, která se specializuje na prodej developerských projektů, rezidenčních a komerčních nemovitostí a pozemků. Emil Kasarda má dlouholeté zkušenosti s obchody s rezidenčními i výnosovými nemovitostmi a jejich oceňováním. V rámci působení ve společnosti LUXENT s.r.o. realizoval také prodej cca 20 činžovních domů. Před působením v společnosti LUXENT s.r.o. působil několik let jako realitní poradce, mj. i v rámci developerské společnosti OPUS s.r.o., kde se účastnil posuzování developerských projektů a prodeje bytových jednotek v nových developerských projektech.

Ing. Marek Babšický, MBA, vznik funkce 14. prosince 2024.

Pan Ing. Marek Babšický, MBA, vystudoval VŠE v Praze – fakultu národohospodářskou. V minulosti mimo jiné pracoval pro PricewaterhouseCoopers ČR s.r.o., kde se věnoval poradenství pro velké klienty v rámci insolvencí, restrukturalizací, ocenění a prodeje společností a aktiv. V současné době poskytuje, vedle svých dalších obchodních aktivit v oblasti těžby nerostů, poradenství soukromým investorům při akvizicích a prodeích společností a nemovitostí a finančním řízení firem. Absolvoval celou řadu studijních a certifikačních programů (MBA, ACCA, financial certificate).

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
Není plánován prodej žádných nemovitostí ani nemovitostních společností.

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

V rozhodném účetním období došlo k nedodržení investičního limitu ohledně dostatečné diverzifikace v rámci sjednávání repo obchodů.

Příčinou byla chybně vypočtená transakce vlivem vysokých přítoků investic do Fondu a vysokým podílem likvidní složky majetku Fondu.

Dále došlo k nenaplnění podmínky uskutečnění fúze nemovitostních společností do 18 měsíců ode dne nabytí účasti. Příčinou nedodržení časové lhůty byly dodatečné požadavky v podobě podpůrné dokumentace týkající se právní a daňové oblasti, kdy na základě této dodatečné dokumentace došlo k posunu finálního data uskutečnění fúze stávající struktury.

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 roky, 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 15% 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. 2024 a datem vypracování této zprávy došlo k akvizici 60% podílu v nemovitostní společnosti Calvela Sp. z 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. 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 cílového výnosu 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 pracovněprávních vztahů

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů postupu je Fond v souladu s platnou právní úpravou. Od roku 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. 2024 zaměstnával 80 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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Na konci roku 2024 byl poměr LTV 26,76 %. Úroková sazba bankovního úvěru je fixní. V nemovitostní 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 32,74 %. Úroková sazba je fixní. V nemovitostní 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. Bankovní úvěr je rovněž sjednán v měně CZK. Poměr LTV byl na konci roku 43,92 %. Úroková sazba bankovního úvěru je variabilní. V nemovitostní 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 36,01 %. Úroková sazba bankovního úvěru je variabilní. V nemovitostní společnosti je podstoupeno úrokové riziko.

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 43,15 %. Úroková sazba bankovního úvěru je fixní. V nemovitostní 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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 63,41 %. Úroková sazba bankovního úvěru je variabilní. V nemovitostní společnosti je podstoupeno 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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 53,17 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost je 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. Měnové riziko je však eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 40,18 %. Úroková sazba úvěru je fixní. V nemovitostní 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 17,66 %. Úroková sazba je fixní. V nemovitostní společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost **Szyperska Sp. z o. o.** má denominován nájem v 84 % v EUR a 16 % 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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 36,37 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je plně zajištěna úrokovým swapem. V nemovitostní společnosti není úrokové riziko.

vacími instrumenty na úrovni Fondu. Měnové riziko ze změny CZK vůči PLN zajištěno není. Poměr LTV byl ke konci roku 24,79 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je zajištěna úrokovým swapem. Nemovitostní společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost **Trust Minoico 2021 SL** 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 **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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 36,37 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je plně zajištěna úrokovým swapem. V nemovitostní 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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr

denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 43,41 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Nemovitostní 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 eliminováno vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost **Tensor 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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr částečně denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 37,81 %. Úroková sazba úvěru je variabilní a je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je plně zajištěna úrokovým swapem. V nemovitostní společnosti není úrokové riziko.

Nemovitostní společnost **Łużycka SE** (jako právní nástupce společností Łużycka Park Investment Sp. z o. o. a Łużycka 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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 33,27 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) a následně je částečně zajištěna úrokovým swapem. Nemovitostní 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 eliminováno 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 eliminováno 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 eliminováno vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

Nemovitostní společnost **Condominio Mincha 2022 SL** 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 eliminováno 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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 42,45 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná) Úroková sazba vázána na EURIBOR je zajištěna plně úrokovým swapem. Nemovitostní společnost není vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost **Malvela 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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Nemovitostní společnost má druhý bankovní úvěr denominovaný v měně PLN. Měnové riziko ze změny kurzu CZK/PLN není zajištěno. Poměr LTV byl ke konci roku 30,85 %. Úroková sazba vázána na EURIBOR a není zajištěna. Nemovitostní společnost je plně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnost **Tomilla 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 eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Nemovitostní společnost má druhý bankovní úvěr denominovaný v měně PLN. Měnové riziko ze změny kurzu CZK/PLN není zajištěno. Poměr LTV byl ke konci roku 34,51 %. Úroková sazba vázána evropského úvěru na EURIBOR je zajištěna částečně úrokovým swapem. Úroková sazba úvěru v PLN je vázaná na WIBOR a není zajištěna. Nemovitostní společnost je částečně vystavena úrokovému riziku.

Nemovitostní společnosti Zámek Mitrowicz s.r.o., Heritage Estate Prague, s.r.o., Vila Na Doubkové III s.r.o., Investika MLR, s.r.o. a INVESTIKA ANI, s.r.o. (včetně INVESTIKA AND, 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 bylo ke konci roku 103,17 %.

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. 2024	153,90 %	171,25 %
29. 2. 2024	155,13 %	172,11 %
31. 3. 2024	152,95 %	170,57 %
30. 4. 2024	150,22 %	168,52 %
31. 5. 2024	144,83 %	165,73 %
30. 6. 2024	144,54 %	165,65 %
31. 7. 2024	147,30 %	168,92 %
31. 8. 2024	138,82 %	162,86 %
30. 9. 2024	137,45 %	162,43 %
31. 10. 2024	134,15 %	162,04 %
30. 11. 2024	130,61 %	160,24 %
31. 12. 2024	156,99 %	172,25 %

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 2024 pokračovala v oslabování z předchozího roku, které bylo spojeno se zahájením cyklu snižování sazeb ze strany ČNB a klesajícím úrokovým diferencíalem vůči euru.

V únoru pak dosáhla úrovně 25,5 CZK za 1 EUR, kdy obava z možného pomalejšího průběhu snižování sazeb ze strany centrální banky v případě přetrvávajícího oslabování koruny však přinesla změnu očekávání na straně finančních trhů a k dalšímu poklesu pod tyto hodnoty již v průběhu roku nedošlo. Volatilita ve druhém čtvrtletí byla spojena především s inflačními daty, které byly podpořeny údaji o spotřebitelské poptávce. S poklesem intenzity snižování sazeb ze strany ČNB ve druhé polovině roku a zahájením cyklu snižování sazeb ze strany Evropské centrální banky pak došlo k zmírnění očekávaných změn úrokového diferenciálu a celkovému snížení kurzové volatility EUR/CZK. Po zbytek roku pak koruna reagovala více na zahraniční data, po vítězství Donalda Trumpa v listopadových prezidentských volbách v USA došlo k výraznému oslabení světových měn vůči americkému dolaru.

Majetek Fondu se k 31. 12. 2024 skládal z 14,76 % z finančních prostředků deponovaných na běžných, resp. termínovaných účtech vedených v CZK a pohledávek z repo operací, dále pak z 24,76 % z úvěrů nebo zápůjček nemovitostním společností, 55,86 % bylo tvořeno účastí v nemovitostních společnostech a 3,61 % investičními nástroji a 1,01 % ostatními aktivy. 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 závis-

losti na nabízeném úroku, podstupovaném riziku, plánu budoucích akvizic a plánu vydávání podílových listů a odkupů.

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. 2024 činí 14,88 % z aktiv Fondu.

Ve sledovaném období množství vydaných podílových listů trojnásobně převýšilo množství odkoupených podílových listů.

41. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle článku 11 nařízení

Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle článků 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852

Informace o environmentálních a sociálních vlastnostech prosazo-

vaných Fondem jsou k dispozici v příloze této výroční zprávy.

42. Obecné informace o pobídkách

Obhospodařovatel 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 zprostředkovaných 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 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.

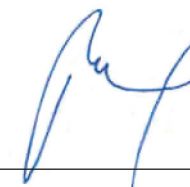
K zamezení střetů zájmů přijal obhospodařovatel a administrátor Fondu pravidla řízení střetů zájmů. Seznam možných střetů zájmů je dostupný na adrese:

<https://www.investika.cz/files/seznam-moznych-stretu-zajmu-20250305.pdf>

V Praze dne 29. 4. 2025



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



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



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31. prosinci 2024

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Praha, duben 2025

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
Sídlo:	U Zvoňárky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2
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 2024 až 31. prosinec 2024
Příjemce zprávy:	vlastníci podílových listů

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	CLA Audit s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	271
Sídlo:	Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 84866
IČO:	631 45 871
Odpovědný auditor:	Ing. Rudolf Černý
Evidenční číslo auditora:	1992

CLA Audit s.r.o., IČO: 63145871, DIČ: CZ63145871, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 84866

CLA Czech Republic je nezávislým členem mezinárodní sítě CLA Global. Pro více informací navštivte [CLAGlobal.com/disclaimer](https://claglobal.com/disclaimer).

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podílového fondu **INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond** (dále také „účetní jednotka“ či „podílový fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond k 31. 12. 2024 a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 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.

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 významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o 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

Vedení účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky 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 nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení účetní jednotky plánuje její zrušení 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 jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit 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 součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 vedení účetní jednotky 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 29. dubna 2025




Ing. Rudolf Černý
evidenční číslo auditora 1992
CLA Audit s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 271

CLA je obchodní značka jedné či více společností světové skupiny v čele s CliftonLarsonAllen („CLA Global“) a dále jejích dceřiných a přidružených osob. Společnost CLA Global a každá z jejích členských společností a jejích přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejích přidružených osob ve vztahu k třetím osobám. CLA Global a každá členská společnost a přidružená osoba nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených osob. CLA Global služby klientům neposkytuje.
V České republice jsou služby poskytovány společnostmi CLA Advisory s.r.o., CLA Audit s.r.o., CLA Payroll s.r.o., CLA Corporate Finance s.r.o., CLA Appraisal s.r.o., CLA Law Corporate Services s.r.o., CLA Law s.r.o., advokátní kancelář, CLA Technologies s.r.o., CLA IT Solutions s.r.o., VGD FN s.r.o., VGD SPS s.r.o., VGD SPN s.r.o., MEPS payroll services, s.r.o., GRENNa účetnictví s.r.o., VGD HLTH, s.r.o., (dále společně jako „CLA Czech Republic“), které jsou přidruženými subjekty společnosti CLA Global.

Roční účetní závěrka

Roční účetní závěrka

Ministerstvo financí České republiky, vyhláška č. 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
	Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
	Identifikační číslo:	71508678
	Předmět podnikání:	kolektivní investování
	Okamžik sestavení účetní závěrky:	29. 4. 2025

ROZVAHA

Aktiva v tis. Kč		Bod přílohy	31. 12. 2024	31. 12. 2023
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	10	3 296 053	3 041 495
	v tom: a) splatné na požádání		422 423	202 516
	b) ostatní pohledávky		2 873 630	2 838 979
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	11	5 485 919	3 495 325
	v tom: b) ostatní pohledávky		5 485 919	3 495 325
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	12	798 891	747 889
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	13	12 375 802	10 052 724
11	Ostatní aktiva	14	196 665	453 517
	v tom: deriváty		35 518	0
13	Náklady a příjmy příštích období	15	663	816
Aktiva celkem			22 153 993	17 791 766

	Pasiva v tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2024	31. 12. 2023
4	Ostatní pasiva	16	713 032	599 716
	v tom: deriváty		39 515	184 640
5	Výnosy a výdaje příštích období	19	747	600
6	Rezervy	23	15 882	0
	v tom: b) na daně		15 882	0
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů)		729 661	600 316
7	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	20	21 424 332	0
12	Kapitálové fondy	20	0	14 389 677
13	Oceňovací rozdíly	21	0	1 715 874
	z toho: a) z majetku a závazků		0	-32 136
	d) z přepočtu účastí		0	1 745 010
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	22	0	877 246
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	23	0	208 653
	Vlastní kapitál celkem		0	17 191 450
	Pasiva celkem		22 153 993	17 791 766

Podrozvahová aktiva a pasiva v tis. Kč		Bod přílohy	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Podrozvahová aktiva				
2	Poskytnuté zástavy	25	8 887 804	7 480 706
4	Pohledávky z pevných termínových operací	26	15 434 615	11 556 296
	v tom: b) s měnovými nástroji		15 434 615	11 556 296
5	Pohledávky z opcí	27	0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	24	21 424 332	17 191 450
Podrozvahová pasiva				
10	Přijaté zástavy a zajištění	28	2 599 000	2 496 799
12	Závazky z pevných termínových operací	26	15 349 124	11 632 356
	v tom: b) s měnovými nástroji		15 349 124	11 632 356
13	Závazky z opcí	27	0	0

Ministerstvo financí České republiky, vyhláška č. 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
	Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
	Identifikační číslo:	71508678
	Předmět podnikání:	kolektivní investování
	Okamžik sestavení účetní závěrky:	29. 4. 2025

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

	v tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2024	31. 12. 2023
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	3	441 758	438 516
2	Náklady na úroky a podobné náklady	3	0	5 782
4	Výnosy z poplatků a provizí	4	321	342
5	Náklady na poplatky a provize	4	1 073	885
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	-253 036	58 898
7	Ostatní provozní výnosy	6	928	445
8	Ostatní provozní náklady	6	4 479	4 022
9	Správní náklady	7	326 916	264 607
	v tom: b) ostatní správní náklady		326 916	264 607
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	9	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	23	-142 497	222 905
23	Daň z příjmů	23	10 455	14 252
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění*	23	-152 952	208 653

* jedná se o účetní hospodářský výsledek, tato hodnota nereflexuje reálné zhodnocení podílového listu Fondu

Ministerstvo financí České republiky, vyhláška č. 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002	Obchodní firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
	Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Praha 2
	Identifikační číslo:	71508678
	Předmět podnikání:	kolektivní investování
	Okamžik sestavení účetní závěrky:	29. 4. 2025

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek 31. 12. 2023 (VK)	0	0	0	0	14 389 677	1 715 874	1 085 899	17 191 450
Převod vlastního kapitálu do čistých aktiv - přesun					-14 389 677	-1 715 874	-1 085 899	-17 191 450
Převod vlastního kapitálu do čistých aktiv - stav					14 389 677	1 715 874	1 085 899	17 191 450
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						1 124 112		1 124 112
Přesun oceňovacích rozdílů do nerozděleného zisku						-105 740	105 740	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-152 952	-152 952
Emise podílových listů					4 986 381			4 986 381
Z toho Třída CZK					4 766 360			0
Z toho Třída EUR					197 318			0
Z toho Třída CZK investiční					22 703			0
Odkupy podílových listů					-1 724 659			-1 724 659
Z toho Třída CZK					-1 626 638			0
Z toho Třída EUR					-97 955			0
Z toho Třída CZK investiční					-66			0
Ostatní změny					-	-	-	-
Zůstatek 31. 12. 2024 (ČAI)	0	0	0	0	17 651 399	2 734 246	1 038 687	21 424 332

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Sídlo: U Zvonařky 291/3, Praha 2

IČO: 715 08 678

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2024

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 29. 4. 2025

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
Třída CZK investiční	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 nemovitostní 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) úvěrů či zápůjček 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. 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.

Fond pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standard“ nebo „IFRS“).

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

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

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 relevantní 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 držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky,
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených 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 prodejích 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 definované 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 daného investičního fondu a nemá stanovenou výkonnostní složku úplaty, nicméně úplata za administraci a obhospodařování je vázána na velikost čisté hodnoty aktiv daného investičního fondu. Výkonnost portfolia neovlivňuje volbu obchodního modelu.

Změny účetních metod pro běžné účetní období

V důsledku aplikování požadavků na vykazování dle IFRS došlo v roce 2024 ke změně prezentace v rozvaze, jejíž provedení je patrné ve výkazu o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů, konkrétně se jednalo o emitované podílové listy a s nimi související položky vlastního kapitálu, které se nově vykazují v pasivech na pozici „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“.

V roce 2024 nedošlo k žádným dalším změnám v účetních metodách.

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 finančních 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 finančních 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 finančních 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)

Podílové listy emitované Fondem vzhledem k povinnosti odkupu Fondem nesplňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a jsou tedy finančním závazkem. Tyto cenné papíry dále nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B a tudíž nemohou být klasifikovány jako kapitálové nástroje a nemohou být vykázány jako součást vlastního kapitálu. Proto jsou z tohoto důvodu od 1. 1. 2024 klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv připadající na držitele podílových listů.

Položka rozvahy Čistá hodnota aktiv připadající na držitele podílových listů se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu s ustanovením § 7 Zákona o účetnictví.

Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány 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 vykazovány 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 zjištěitelné (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

účástí 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 Investiční společnosti.

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 udržitel-ného výnosu z nájemného a souvisejících nákladů, odhad rizika ztráty z nájemného či odhad tržní požadované míry výnosnosti, tj. diskontního faktoru vstupujícího do výnosové metody oceňování.

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

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

Při prvotním zachycení jsou účasti v nemovitostní společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení

a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v nemovitostních společnostech vykázány v reálné hodnotě.

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

Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech 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 Fondu na řádku „Zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi”.

Vázané účty

Část kupní ceny za podíly na nemovitostních společnostech 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 „Ostat-

ní 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 úvěry nebo zápůjčky 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.

Čistá aktiva

Fond by klasifikoval 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.

V roce 2024 nebyla splněna podmínka, „Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky“. Z toho důvodu jsou vydané podílové listy klasifikovány jako závazek a vykazovány v položce „Čistá aktiva připadající na

držitele podílových listů“.

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	441 758	438 516
z vkladů	28 662	38 006
z úvěrů	247 553	266 067
z repo obchodů	165 543	134 443
Náklady na úroky	0	5 782
z debetního zůstatku	0	350
z úvěrů nebo zápůjček	0	5 432
Čistý úrokový výnos	441 758	432 734

Výnosy z úroků jsou blíže popsány v kapitole č. 11 – Poskytnuté úvěry nebo zápůjčky.

4. NÁKLADY A VÝNOSY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Náklady na poplatky a provize	1 073	885
Výnosy z poplatků a provizí	321	342

5. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Zisk/Ztráta z přecenění poskytnutých úvěrů na fair value	41 947	14 759
Zisk/Ztráta z derivátových operací	180 643	-601 801
Zisk/Ztráta z kurzových rozdílů	-291 416	640 508
Zisk/Ztráta z prodeje bytových jednotek MOLO Lipno	-235 213	5 433
Zisk/Ztráta z přecenění podílových listů	51 003	0
Celkem	-253 036	58 898

V rámci položky Zisk nebo ztráta z finančních operací jsou vykázány výnosy z prodaných bytových jednotek v rezidenci MOLO Lipno ve výši 410 928 tis. Kč, které souvisejí s náklady na prodané bytové jednotky ve výši 646 141 tis. Kč., kdy byly tyto bytové jednotky prodány nemovitostní společnosti INVESTIKA MLR, s.r.o. Tyto náklady představují z významné části rozpuštění přecenění této nemovitostní společnosti z 31. 12. 2021 v hodnotě 391 591 tis. Kč.

6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Ostatní provozní náklady	4 479	4 022
Ostatní provozní výnosy	928	445

V rámci jiných provozních nákladů v celkové výši 4 479 tis. Kč v roce 2024 Fond evidoval neuplatněnou DPH na vstupu, náklady spojené

s bytovými jednotkami MOLO Lipno před jejich prodejem do nemovitostní společnosti INVESTIKA MLR, s.r.o. a ostatní daně a poplatky.

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Ostatní správní náklady	2 550	4 632
Právní poradenství	4 071	4 738
Účetní a daňové poradenství	863	683
Úplata za obhospodařování	285 585	226 725
Úplata za administraci	28 803	23 575
Depozitářský poplatek	4 020	3 330
Statutární audit	654	659
Interní audit	370	265
Celkem	326 916	264 607

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 relokační 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 2024 v celkové 39 367 tis. Kč.

Fond neměl v roce 2024 žádné zaměstnance.

8. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Celkem	CZ	PL	EU
Výnosy z úroků a podobné výnosy	441 758	322 512	119 246	0
Výnosy z poplatků a provizí	321	321	0	0
Náklady na poplatky a provize	1 073	1 073	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-253 036	-253 036	0	0
Ostatní provozní výnosy	928	928	0	0
Ostatní provozní náklady	4 479	3 175	1 304	0
Správní náklady	326 916	103 225	172 424	51 267
Daň z příjmů	10 455	10 455	0	0

9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zůstatky na běžných účtech	422 423	202 516
Termínované vklady	247 820	156 480
Pohledávky z reverzních repo operací	2 625 810	2 682 499
Celkem	3 296 053	3 041 495

10. POSKYTNUTÉ PŮJČKY NEBO ZÁPŮJČKY

tis. Kč	Úroková sazba	31. 12. 2024
INVESTIKA beta, s.r.o.	8,16 %	261 230
INVESTIKA KE4, s.r.o.	7,41 %	165 872
NRE Avenir s.r.o.	6,66 %	53 777
Pekařská Office, s.r.o.	7,91 %	115 199
Sildat s.r.o.	7,91 %	49 878
Galerie Butovice s.r.o.	7,41 %	610 142
Szyperska Sp. z o. o.	6,41 %	64 500
Irenill Investments Sp. z o. o.	6,41 %	204 237
Carmona Sp. z o. o.	6,91 %	78 382
Luzycka SE	6,66 %	365 284
Luzycka SE	5,66 %	3 848
Huramitell Investments Sp. z o. o.	6,41 %	1 051 599
Tensor SE	6,66%	17 478
Tomilla Sp. z o.o.	6,30 %	876 183
Malvela Sp. z o.o.	6,35 %	1 511 733
INVESTIKA ANI, s.r.o.	6,66%	53 489
BH Natance s.r.o.	6,41%	3 088
Celkem		5 485 919

Hodnoty uvedeny výši představují celkový zůstatek jistin úvěrů, včetně naběhlých úroků k 31.12.2024.

V průběhu roku 2024 došlo k částečnému splacení úvěrů poskytnutého společnosti Szyperska Sp. z o. o., Galerie Butovice s.r.o., Sildat s.r.o., INVESTIKA beta, s.r.o., Irenill Investments Sp. z o.o. a Huramitell Investments Sp. z o.o. Mezi nové poskytnuté úvěry patří úvěr poskytnutý společností Tomilla Sp. z o.o., Malvela Sp. z o.o., BH Natance s.r.o., Luzycka SE a INVESTIKA ANI, s.r.o.. V rámci interního oceňování poskytnutých úvěrů Fondem nemovitostním společností došlo ke snížení reálné hodnoty o 19 353 tis. Kč.

Splatnost	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Do 1 roku	0	0
1-5 let	0	0
Nad 5 let	5 485 919	3 495 325
Celkem	5 485 919	3 495 325

11. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	Počáteční stav	Nákup	Prodej	Konečný stav	Přecenění	Reálná hodnota
CZ0008476272	544 315 270 ks	0	0	544 315 270 ks	162 308	798 891

Fond eviduje v rámci svého dlouhodobého investičního koše podílové listy fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond, ISIN CZ0008476272.

12. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Společnost	IČO	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Tržní ocenění podílu 2024	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitostí	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitostí	Tržní ocenění podílu 2023
Pekařská Office, s.r.o.	27387852	31. 8. 2016	100%	256 638	32 003	41 888	472 621	27 365	16 479	229 273
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	27413560	26. 7. 2017	100%	369 064	10 000	45 758	405 606	35 020	22 617	334 044
Alfa logistické areály s.r.o.	07020368	9. 4. 2018	100%	384 790	300	88 207	630 452	-150 340	-2 149	535 130
INVESTIKA beta, s.r.o.	14100436	2. 5. 2018	100%	250 274	10	64 425	728 052	37 219	44 744	213 055
INVESTIKA gama, s.r.o.	07344112	3. 8. 2018	100%	74 477	200	50 182	106 221	13 885	10 246	60 592
INVESTIKA KE4, s.r.o.	08081875	15. 4. 2019	100%	65 591	210	45 792	419 901	468	-30 533	65 123
NRE Avenir s.r.o.	04485751	20. 6. 2019	100%	137 337	210	85 123	461 890	14 881	9 020	122 456
Galerie Butovice s.r.o.	09775501	17. 10. 2019	100%	954 753	200	680 326	2 502 910	163 272	166 295	791 481
Sildat s.r.o.	08713201	6. 3. 2020	100%	302 061	60	279 763	401 110	-12 137	-6 082	314 198
Zámek Mitrowicz s.r.o.	09422510	17. 8. 2020	100%	282 641	200	213 763	235 438	-5 919	44 438	288 560
Szyperska Sp. z o. o.	7010991013	26. 2. 2021	100%	902 500	32	408 662	1 202 030	68 260	49 247	834 240
Trust Minoico 2021 SL	B05282827	12. 8. 2021	67%	318 122	75	291 146	320 228	53 966	49 984	264 156

Společnost	IČO	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Tržní ocenění podílu 2024	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitostí	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitostí	Tržní ocenění podílu 2023
Irenill Investments Sp. z o. o.	5272951634	21. 9. 2021	100%	153 017	27	47 886	514 605	56 624	48 777	96 393
Vila Na Doubkové III s.r.o.	19221771	4. 4. 2023	100%	144 479	100	142 447	128 000	4 881	0	139 598
My Tie d.o.o.	21424994716	14. 4. 2022	100%	717 993	65	157 940	716 035	22 437	25 942	695 556
Logistics Brzeg SE	5263608658	31. 5. 2022	100%	890 430	3 189	-75 159	1 449 019	121 266	95 453	769 164
Tensor SE	5263662505	31. 5. 2022	100%	1 024 339	2 996	262 008	1 567 313	103 788	86 099	920 551
Luzyska SE	5263671823	9. 2. 2022	100%	1 242 737	2 967	36 953	2 253 288	113 279	105 672	1 129 458
Carmona Sp. z o. o.	7011078541	16. 9. 2022	100%	323 800	90	290 108	386 539	22 677	18 014	301 123
Heritage Estate Prague, s.r.o.	09715932	25. 2. 2022	100%	131 151	100	122 410	102 300	25 734	800	105 417
Condominio Mincha 2022 SL	B09863945	22. 9. 2022	100%	174 412	72	157 905	168 942	9 960	8 774	164 452
REO Delta prva d.o.o.	73222340725	17. 8. 2022	100%	519 706	66	475 720	493 663	89 813	100 782	429 893

Společnost	IČO	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Tržní ocenění podílu 2024	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitostí	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitostí	Tržní ocenění podílu 2023
Huramitell Investments Sp. z o. o.*	5273000869	23. 12. 2022	100%	1 234 860	6 030	97 681	3 861 809	169 312	195 089	1 065 548
REO Delta treća d.o.o.	39517769376	12. 7. 2023	100%	177 622	66	76 226	174 788	2 180	1 713	175 442
Vila na Doubkové s.r.o. v likvidaci	14054019	10. 12. 2021	100%	133	100	133	0	-7 690	0	7 823
INVESTIKA MLR, s.r.o.	19432984	14. 2. 2024	100%	419 842	10	408 289	410 857	419 842	410 857	-
Tomilla Sp.z o.o.	7011195206	21. 11. 2024	60%	234 541	30	-6 638	2 831 613	-	-	-
Malvela Sp.z o.o.	7011195979	5. 11. 2024	60%	410 395	30	-4 287	4 150 079	-	-	-
INVESTIKA ANI s.r.o.**	07390467	12. 12. 2024	100%	278 095	20	9 594	344 385	-	-	-

**V majetku Fondu je 100% podíl ve společnosti INVESTIKA ANI, s.r.o. Společnost INVESTIKA ANI, s.r.o. vlastní 100% podíl ve společnosti INVESTIKA AND s.r.o. Na úrovni Fondu se vykazuje hodnota účasti ve společnosti INVESTIKA ANI s.r.o. po konsolidaci se společností INVESTIKA AND, s.r.o.

* V majetku Fondu byl k 31. 12. 2024 100% podíl ve společnosti BH Natance s. r. o. Společnost BH Natance s.r.o. k 31. 12. 2024 vlastnila 40% podíl ve společnosti Huramitell Investments Sp. z o. o. V majetku Fondu byl k 31. 12. 2024 60% podíl ve společnosti Huramitell Investments Sp. z o. o. Na úrovni Fondu se k 31. 12. 2024 vykazovala hodnota účasti ve společnosti Huramitell Investments Sp. z o. o. po konsolidaci se společností BH Natance s.r.o. Ke dni vyhotovení této výroční zprávy již společnost BH Natance s.r.o. zanikla v důsledku přeshraniční fúze se společností Huramitell Investments Sp. z o. o.

V únoru 2024 došlo k nákupu nemovitosti do společnosti Reo Delta prva d.o.o.

V únoru 2024 došlo k nákupu společnosti INVESTIKA MLR, s.r.o. a v červenci došlo k prodeji 23 bytových jednotek z Fondu do této nemovitostní společnosti.

V červenci 2024 došlo k nákupu nemovitosti do společnosti Trust Minoico 2021 SL.

V září a listopadu 2024 došlo k nákupu nemovitostí do společnosti Zámek Mitrowicz s.r.o.

V prosinci 2024 došlo k nákupu 60% podílu na společnosti Tomilla Sp.z o.o., k nákupu 60% podílu na společnosti Malvela Sp.z o.o. a k nákupu 100% podílu na společnosti INVESTIKA ANI s.r.o. (a tím nepřímo k nákupu 100% podílu na společnosti INVESTIKA AND s.r.o.).

Podíly v nemovitostních společnostech Pekařská Office, s.r.o., BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Alfa logistické areály s.r.o., INVESTIKA beta, s.r.o., INVESTIKA gama, s.r.o., NRE Avenir s.r.o., INVESTIKA KE4, s.r.o., Galerie Butovice s.r.o., Sildat s.r.o., Szyperska Sp.z o.o., Logistics Brzeg SE, Irenill Investments Sp.z o.o., Tensor SE, Luzycka SE, Huramitell Investments Sp.z o.o., Tomilla Sp.z o.o. a Malvela Sp.z o.o. jsou zastaveny ve prospěch bank financujících tyto nemovitostní společnosti.

Citlivostní analýza

Následující tabulka níže popisuje hodnoty nemovitostí portfolia

fondu v závislosti na výnosové míře a příjmech z pronájmu. Hodnota nemovitostí při výnosových měrách určených znalcem a aktuálním ročním příjmu je 27 439 696 tis. Kč. Například pokud by se příjmy všech nemovitostí, které znalci ocenili výnosovou metodou, zvýšily o 5% a výnosové míry zůstaly stejné, pak by výsledná hodnota portfolia dosáhla hodnoty 28 811 681 tis. Kč, tedy o 1 371 985 tis. Kč nad aktuální hodnotu. Naopak pokud by příjmy o 5% poklesly, poklesla by i hodnota nemovitostního portfolia o stejný rozdíl na 26 067 711 tis. Kč.

Pokud by výnosové míry všech nemovitostí oceňovaných výnosovou metodou poklesly o 0,5%, hodnota nemovitostního portfolia by vzrostla na 29 641 555 tis. Kč. V případě nárůstu výnosové míry o 0,5% by naopak poklesla na 25 580 688 tis. Kč.

Pro nemovitosti oceňované jinými metodami než výnosovou (např. pozemky nebo trofejní nemovitosti) je při této analýze uvažována konstatní hodnota.

Výnos	-5 %	-2,50 %	0 %	2,50 %	5 %
-0,50 %	28 159 477	28 900 516	29 641 555	30 382 594	31 123 633
-0,25 %	27 067 312	27 779 609	28 491 907	29 204 205	29 916 502
0 %	26 067 711	26 753 704	27 439 696	28 125 688	28 811 681
0,25 %	25 149 053	25 810 870	26 472 687	27 134 504	27 796 321
0,50 %	24 301 654	24 941 171	25 580 688	26 220 205	26 859 722

13. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Ostatní pohledávky	117 748	45 068
Kladná hodnota měnových nástrojů	35 518	0
Poskytnuté zálohy	1 922	3 878
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	23 914	12 759
Srážková daň	17 563	15 819
Zásoby	0	375 993
Celkem	196 665	453 517

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 úvěrů nebo zápůjček poskytnutých z Fondu do nemovitostních společností v Polsku odvedenou nemovitostními společnostmi v Polsku. Seznam úvěrů nebo zápůjček je uveden v bodě 10 přílohy k účetní závěrce.

Poskytnuté zálohy představují zaplacené zálohy na provozní náklady za bytové jednotky MOLO Lipno v majetku Fondu.

14. NÁKLADY PŘÍŠTÍHO OBDOBÍ

Náklady příštího období k 31. 12. 2024 činí 663 tis. Kč (816 tis. Kč k 31. 12. 2023) a představují je dopředu zaplacené pojištění a pronájem, které se vztahují k roku 2025.

15. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Odložený daňový závazek	142 284	104 357
Závazky z vkladů podílníků	156 254	103 779
Závazek Fondu vůči Investiční společnosti	366 091	158 513
Závazek vůči státu	3 345	1 920
Dohadné účty pasivní	2 472	44 168
Záporná hodnota měnových nástrojů	39 515	184 640
Ostatní závazky	3 071	2 339
Celkem	713 032	599 716

Odložený daňový závazek se kalkuluje na základě rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku Fondu. Především se jedná o podíly v nemovitostních společnostech.

Závazek vůči Investiční společnosti představuje závazek z titulu výplaty poplatku za obhospodařování a administraci za měsíc prosinec 2024 v celkové výši 32 966 tis. Kč. Zbytek ve výši 333 125 tis. Kč představuje závazek Fondu vůči sběrnému účtu ve-

denému na jméno Investiční společnosti.

Závazek vůči státu je tvořen závazkem z titulu DPH.

Dohadné položky pasivní jsou tvořeny dohady ve výši 1 920 tis. Kč, které představují závazek Fondu vůči Společenství vlastníků – bytové jednotky. Zbytek této položky ve výši 552 tis. Kč představují dohady na služby spojené s rokem 2024.

16. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výdaje příštích období představují nevyfakturované služby za statutární audit 654 tis. Kč (600 tis. Kč k 31. 12. 2023) a nevyfakturované služby za vnitřní audit 92 tis. Kč (0 tis. Kč k 31. 12. 2023)

17. ČISTÁ AKTIVA PŘÍPADAJÍCÍ NA DRŽTELE PODÍLOVÝCH LISTŮ

V souladu se standardem IAS 32 a z důvodu existence tříd s odlišnými podmínkami byly položky vlastního kapitálu po vzniku třídy CZK investiční dne 25. 1. 2024 reklasifikovány na závazky. V ostatních pasivech přibyla položka nazvaná Čistá hodnota aktiv připadající na držitele podílových listů. K 31. 12. 2024 Fond nevykazuje žádný vlastní kapitál.

18. ČISTÁ AKTIVA - KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálových fondů:

	Počet podílových listů (v ks)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
Zůstatek k 31. 12. 2023	11 292 958 118	0
Podílové listy vydané	3 121 667 529	0
Podílové listy odkoupené	1 047 979 321	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	13 366 646 326	0

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK	Třída EUR	Třída CZK investiční
Počet podílových listů vydaných Fondem (kusy)	2 978 343 166	129 097 912	14 226 451
Částka inkasovaná do majetku Fondu za vydané podílové listy v Kč (Třída EUR uvedena v měně EUR)	4 683 934 988	7 559 088	22 703 320
Počet podílových listů odkoupených Fondem (kusy)	986 379 571	61 558 629	41 121
Částka vyplacená z majetku Fondu za odkoupené podílové listy v Kč (Třída EUR uvedena v měně EUR)	1 544 212 585	3 596 943	66 283

19. ČISTÁ AKTIVA - OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Podílové listy	Účasti v nemovitostních společnostech	Zásoby
Stav k 31. 12. 2023	105 740	1 745 010	-137 876
Přírůstky		1 087 840	
Úbytky	105 740	51 874	-137 876
Vliv odložené daně	0	46 730	
Konečný zůstatek k 31. 12. 2024	0	2 734 246	0

20. ČISTÁ AKTIVA - NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Ztráta za rok 2024 ve výši -152 952 tis. Kč je navržena k převodu na účet neuhrazených ztrát minulých let. Jedná se pouze o účetní ztrátu, tato hodnota nereflektuje reálné zhodnocení podílového listu Fondu.

Zisk za rok 2023 ve výši 208 653 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků minulých let. Dle statutu Fondu se jedná o růstový fond.

21. DAŇ Z PŘÍJMU

a) Daň z příjmů

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Daň splatná za běžné účetní období	10 317	10 630
Daň splatná za minulá účetní období	138	41 224
Daň ze samostatného základu daně	0	0
Daň odložená	0	104 357
Celkem	10 455	156 211

b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zisk nebo ztráta před zdaněním	-142 497	208 653
Zisk z prodeje nemovitostních společností	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-42 752	0
Daňově neodčitatelné náklady	391 591	6 686
Odečet daňové ztráty z min. let	0	0
Základ daně	206 342	215 339
Daň splatná za účetní období 2023	138	0
Daň z příjmů za běžné období ve výši 5 %	10 455	10 630

Splatná daň z příjmů za rok 2024 dle předběžného výpočtu činí 10 455 tis. Kč a je vykázána v rámci rezerv.

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 142 284 tis. Kč a je vykázána v rámci ostatních pasiv.

22. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

Fond vykazoval k 31. prosinci 2024 hodnoty předané k obhospodařování do Investiční společnosti ve výši 21 424 332 tis. Kč (17 191 450 tis. Kč k 31. 12. 2023).

23. 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. 2024 činí 23 958 519 tis. Kč (16 165 855 tis. Kč k 31. 12. 2023) a reálná hodnota nemovitostních společností, jejichž podíly jsou zastaveny, k 31. 12. 2024 činí 8 887 804 tis. Kč (7 480 706 tis. Kč k 31. 12. 2023).

24. PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
CP přijaté k zajištění	2 599 000	2 496 799
Celkem	2 599 000	2 496 799

V rámci buy-sell operací Fond přijal k zajištění pokladniční poukázky P ČNB 52T 4000 mld 11/04/25.

25. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

tis. Kč	2024			2023		
	Podrozvah. položky		RH	Podrozvah. položky		RH
	Pohledávky	Závazek		Pohledávky	Závazek	
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	15 434 615	15 349 124	3 997	11 556 296	11 632 356	184 640
Celkem	15 434 615	15 349 124	3 997	11 556 296	11 632 356	184 640

K 31. 12. 2024 byly uzavřeny měnové swapy na zajištění účetních pozic v měně EUR ve výši 585 669 388 EUR.

K 31. 12. 2024 byl uzavřen měnový forward na zajištění účetní pozice v měně EUR ve výši 24 000 000 EUR.

26. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE NEBO PODROZVAZE

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

27. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Aktiva		
Úvěry poskytnuté – nemovitostní společnosti	5 476 787	3 495 325
Úroky z poskytnutých úvěrů – nemovitostní společnosti	9 132	0
Přefakturace asset management fee – nemovitostní společnosti	60 449	39 367
Ostatní pohledávky – nemovitostní společnosti	56 425	0
Celkem	5 602 793	3 534 692
Pasiva		
Úplata za obhospodařování – Investiční společnost	30 284	24 313
Úplata za administraci – Investiční společnost	2 682	2 154
Zálohy – Investiční společnost	333 125	132 046
Celkem	366 091	158 513
tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Správní náklady		
Úplata za obhospodařování – Investiční společnost	325 221	266 092
Úplata za administraci – Investiční společnost	28 803	23 575
Celkem	354 024	289 667

Fond měl v roce 2024 v majetku podílové listy investičního fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond, který je také obhospodařovaný Investiční společností. Celková hodnota podílových listů DYNAMIKA, otevřený podílový fond k 31. 12. 2024 činila 798 891 tis. Kč.

28. 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. 2024):

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	3 296 053	0	0	0	3 296 053	Úroveň 1
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	5 485 919	5 485 919	Úroveň 3
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	798 891	798 891	Úroveň 3
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	12 375 802	0	12 375 802	Úroveň 3
Ostatní aktiva – deriváty	0	0	0	35 518	35 518	Úroveň 2
Celkem finanční aktiva	3 296 053	0	12 375 802	6 320 328	21 992 183	
Pasiva						
Ostatní pasiva – deriváty	0	0	0	39 515	39 515	Úroveň 2
Celkem finanční pasiva	0	0	0	39 515	39 515	

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	

29. 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 řídí tržní rizika Fondu, kterým je vystaven, aplikací těchto nástrojů:

- a) zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik 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 Fondu 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. 2024

v tis. Kč	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Celkem
Pohledávky za bankami	3 296 053	0	3 296 053
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 312 675	4 173 244	5 485 919
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	798 891	0	798 891
Účasti s rozhodujícím vlivem	4 051 328	8 324 474	12 375 802
Ostatní aktiva – deriváty	35 518	0	35 518
Ostatní aktiva	67 767	93 380	161 147
Náklady a příjmy příštích období	663	0	663
Aktiva celkem	9 562 895	12 591 098	22 153 993

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů k 31. 12. 2023

v tis. Kč	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 nemovitostních společností podle odvětví:

Odvětvová diverzifikace	31. 12. 2024	31. 12. 2023
IT	18%	21 %
Ostatní maloobchod	4%	5 %
Logistika	32%	21 %
Bankovníctví, pojišťovnictví, finanční služby	11%	16 %
Ostatní služby	9%	14 %
Prodej potravin	2%	3 %
Prodej nábytku	2%	3 %
Veřejná správa	4%	4 %
Ostatní	18%	13 %

Úvěrové riziko obchodních pohledávek není významné. Fond nevytvořil k 31. 12. 2024 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. 2024

v tis. Kč	CZK	EUR	PLN	Celkem
Pohledávky za bankami	3 054 039	242 014	0	3 296 053
Pohledávky za nebankovními subjekty	5 485 919	0	0	5 485 919
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	798 891	0	0	798 891
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 637 010	9 738 792	0	12 375 802
Ostatní aktiva - deriváty	28 831	6 687	0	35 518
Ostatní aktiva	88 546	72 601	0	161 147
Náklady a příjmy příštích období	663	0	0	663
Aktiva celkem	12 093 899	10 060 094	0	22 153 993
Ostatní pasiva - deriváty	39 515	0	0	39 515
Ostatní pasiva	690 146	0	0	690 146
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	20 744 582	679 750	0	21 424 332
Pasiva celkem	21 474 243	679 750	0	22 153 993
Čistá devizová pozice	- 9 380 344	9 380 344	0	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. Úvěry nebo zápůjčky sjednané s pohyblivou úrokovou sazbou vystavují Fond úrokovému riziku peněžních toků.

Expozice Fondu vůči úrokovému riziku k 31. 12. 2024

v tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	3 296 053	0	0	0	0	3 296 053
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	5 485 919	0	5 485 919
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	798 891	798 891
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	12 375 802	12 375 802
Ostatní aktiva – zásoby	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	0	196 665	196 665
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	663	663
Aktiva celkem	3 296 053	0	0	5 485 919	13 372 021	22 153 993
Ostatní pasiva	0	0	0	0	729 661	729 661
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	21 424 332	21 424 332
Pasiva celkem	0	0	0	0	22 153 993	22 153 993
Čistá úroková pozice	3 296 053	0	0	5 485 919	-8 781 972	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 zdlouhavý proces. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let.

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. 2024

v tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	3 296 053	0	0	0	0	3 296 053
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	5 485 919	0	5 485 919
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	798 891	798 891
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	12 375 802	12 375 802
Ostatní aktiva – zásoby	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva - deriváty	2 903	32 615	0	0	0	35 518
Ostatní aktiva	117 749	43 398	0	0	0	161 147
Náklady a příjmy příštích období	663	0	0	0	0	663
Aktiva celkem	3 417 368	76 013	0	5 485 919	13 174 693	22 153 993
Ostatní pasiva- deriváty	0	39 515	0	0	0	39 515
Ostatní pasiva	531 326	16 536	0	0	142 284	690 146
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	21 424 332	21 424 332
Pasiva celkem	531 326	56 051	0	0	21 566 616	22 153 993
Čistá likvidní pozice	2 886 042	19 962	0	5 485 919	-8 391 923	0

30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

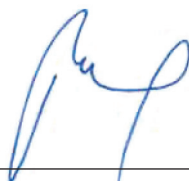
Vedení Investiční společnosti nejsou známy žádné významné následné události, které nastaly a vyžádaly si úpravu účetní závěrky Fondu k 31. prosinci 2024.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 4. 2025



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 2024 v rámci všech investic prováděných v souladu s environmentálními a sociálními vlastnostmi:

- 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.

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.

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

Fond zohledňoval v roce 2024 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 2024, které bude zveřejněno na webových stránkách Společnosti do 30. 6. 2025.

Ukazatel	Metrika	Dopad v roce 2024
Tabulka 1, bod 1 (Emise skleníkových plynů)	Emise skl. plynů okruhu 1	11,82 t CO2e
	Emise skl. plynů okruhu 2	30,05 tCO2e
	Emise skl. plynů okruhu 3	22453,57 t CO2e
	Emise skl. plynů okruhu celkem	22495,44 t CO2e
Tabulka 1, bod 18 (Energetická účinnost)	Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv v podobě nemovitostí	91,54%
Tabulka 2, bod 19 (Spotřeba energie)	Spotřeba energie v GWh u vlastněných aktiv v podobě nemovitostí na metr čtvereční	0,000178 GWh/m2
Tabulka 2, bod 20 (Odpad)	Podíl aktiv v podobě nemovitostí, které nejsou vybaveny zařízením na třídění odpadu a které nemají smlouvu o opětovném využití nebo recyklaci odpadu	38,03%
Tabulka 2, bod 21 (Spotřeba zdrojů)	Podíl surovinových stavebních materiálů (bez opětovně využitých a recy- klováných materiálů a materiálů z biologických zdrojů) v porovnání s celkovou hmotností stavebních materiálů použitých při nové výstavbě a velkých rekonstrukcích	N/A

● **...a ve srovnání s předchozími obdobími?**

Ukazatel	Metrika	Dopad v roce 2024	Dopad v roce 2023	Dopad v roce 2022
Tabulka 1, bod 1 (Emise skleníkových plynů)	Emise skl. plynů okruhu 1	11,82 t CO2e	11,82 tCO2e	4338,42 tCO2e
	Emise skl. plynů okruhu 2	30,05 tCO2e	33,54 tCO2e	30427,07 tCO2e
	Emise skl. plynů okruhu 3	22453,57 t CO2e	29036,23 tCO2e	5845,12 tCO2e
	Emise skl. plynů okruhu celkem	22495,44 t CO2e	29081,6 tCO2e	40610,61 tCO2e
Tabulka 1, bod 18 (Energetická účinnost)	Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv	91,54%	N/A	N/A
Tabulka 2, bod 18 (Emise skleníkových plynů)	Emise skl. plynů okruhu 1	11,82 t CO2e	11,82 tCO2e	4338,42 tCO2e
	Emise skl. plynů okruhu 2	30,05 tCO2e	33,54 tCO2e	30427,07 tCO2e
	Emise skl. plynů okruhu 3	22453,57 t CO2e	29036,23 tCO2e	5845,12 tCO2e
	Emise skl. plynů okruhu celkem	22495,44 t CO2e	29081,6 tCO2e	40610,61 tCO2e
Tabulka 2, bod 19 (Spotřeba energie)	Spotřeba energie v GWh u vlastněných aktiv v podobě nemovitostí na metr čtvereční	0,000178 GWh/m2	0,000174 GWh/m²	0,000236 GWh/m²
Tabulka 2, bod 20 (Odpad)	Podíl aktiv v podobě nemovitostí, které nejsou vybaveny zařízením na třídění odpadu a které nemají smlouvu o opětovném využití nebo recyklaci odpadu	38,03%	N/A	N/A
Tabulka 2, bod 21 (Spotřeba zdrojů)	Podíl surovinových stavebních materiálů (bez opětovně využitých a recy- klováných materiálů a materiálů z biologických	N/A	N/A	N/A

	zdrojů) v porovnání s celkovou hmotností stavebních materiálů použitých při nové výstavbě a velkých rekonstrukcích			
--	--	--	--	--

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 2024, které bude zveřejněno na webových stránkách Společnosti do 30. 6. 2025.

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 deklarací 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 18 (Energetická účinnost)
- Tabulka 2, bod 18 (Emise skleníkových plynů)
- Tabulka 2, bod 19 (Spotřeba energie)
- Tabulka 2, bod 20 (Odpad)
- Tabulka 2, bod 21 (Spotřeba zdrojů)

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.1.2024-31.12.2024



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
100% v nemovitostní společnosti INVESTIKA MLR s.r.o.	Nemovitosti	1,86 %	Česká republika
60% na nemovitostní společnosti Malvela sp. z o.o.	Nemovitosti	1,77 %	Polsko
100% v nemovitostní společnosti INVESTIKA ANI - developerský projekt AND	Nemovitosti	1,25 %	Česká republika
60% na nemovitostní společnosti Tomilla sp. z o.o.	Nemovitosti	1,03 %	Polsko
Pozemek Formentor (nákup do nemovitostního SPV TRUST MINOICO 2021 SL)	Nemovitosti	0,18 %	Španělsko
Vila Bašanija (nákup do nemovitostního SPV REO Delta prva d.o.o.)	Nemovitosti	0,11 %	Chorvatsko

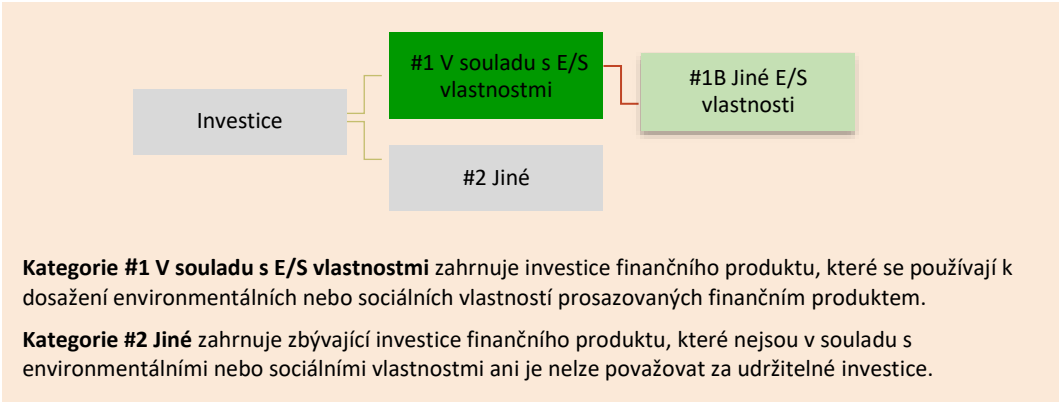
Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.



Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Jaká byla alokace aktiv?

84,23 % investic bylo v souladu s charakteristikami E/S Fondu. Investice v kategorii Jiné, tj. 15,77 %, byly většinou v hotovosti a peněžních ekvivalentech.



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.



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:

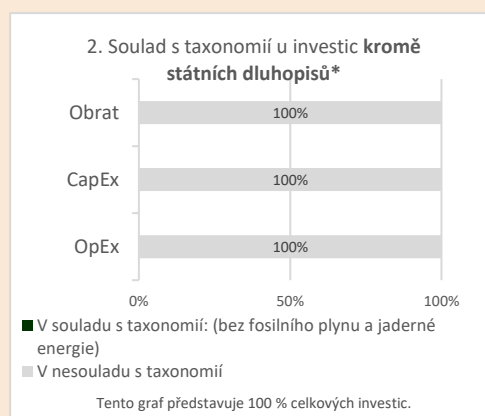
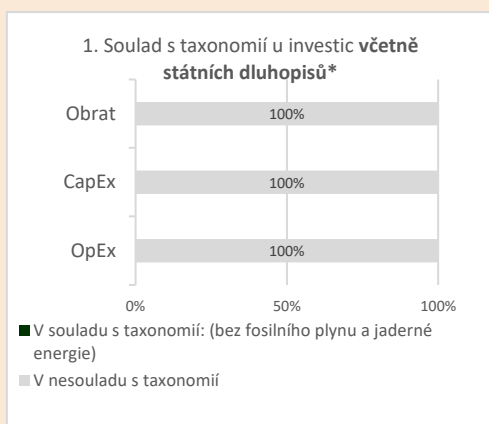
- ve vztahu k aktivům ve svém portfoliu nebyl prozatím vypracován adaptační plán,
- v roce 2024 nebyl k dispozici národní benchmark pro adaptaci a mitigaci, který je předpokladem pro plnění cílů v souladu s taxonomií.

V návaznosti na výše uvedené zkoumání obhospodařovatel Fondu vyhodnotil míru souladu udržitelných investic Fondu s environmentálními cíli v souladu s taxonomií EU.

● **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 expozice.

● **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?

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.

Typy nástrojů zahrnutých do položky „Jiné“ jsou zejména hotovost, peněžní ekvivalenty a deriváty používané pro zajištění.



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.