

20



25

# Výroční zpráva





<b>6</b>	Základní údaje
<b>8</b>	Makroekonomický přehled roku 2025
<b>11</b>	Vývoj realitního trhu roku 2025
<b>12</b>	Nemovitostní investiční trh 2026 – očekávání
<b>13</b>	Informace pro investory
<b>19</b>	Nemovitostní společnosti v portfoliu Fondu
<b>82</b>	Soupis nemovitostí ve Fondu
<b>89</b>	Náležitosti výroční zprávy
<b>90</b>	A. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování
<b>103</b>	B. Náležitosti výroční zprávy speciálního fondu
<b>104</b>	C. Náležitosti výroční zprávy speciálního nemovitostního fondu
<b>113</b>	D. Ostatní náležitosti
<b>125</b>	Roční účetní závěrka



**Dnes se o náš společný úspěch Fondu dělíme již s 87 tisíci investory, jejichž důvěra nám umožnila dosáhnout celkové hodnoty portfolia nemovitostí ve výši 31,8 miliardy korun.**

Vážení klienti, milí obchodní partneři,

mám tu čest vám představit výsledky roku 2025 – roku, ve kterém INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) oslavil kulaté desáté výročí od svého založení. Tato dekáda byla cestou od ambiciózního projektu k pozici největšího nebankovního retailového nemovitostního fondu v Česku a na Slovensku. Dnes se o náš společný úspěch dělíme již s 87 tisíci investory, jejichž důvěra nám umožnila dosáhnout celkové hodnoty portfolia nemovitostí ve výši 31,8 miliardy korun. Fondový kapitál k 31. prosinci 2025 vzrostl na 26,6 miliardy korun, což potvrzuje neutuchající příliv nových prostředků i v době měnících se tržních podmínek.

Z pohledu výkonnosti byl rok 2025 dalším potvrzením naší stabilní strategie. Třída CZK doručila investorům zhodnocení ve výši 5,56 %. Tento výsledek se opět pevně opřel o naše dlouhodobé cílové pásmo 4–6 % p.a. Pokud se ohlédneme za celou desetiletou historii, Fond od svého vzniku připsal klientům kumulativní výnos 69,49 %. Za poslední tři roky pak výnos činil 17,59 % a za pětileté období dosáhl 32,78 %. Tato čísla jasně demonstrují schopnost Fondu generovat stabilní a zároveň atraktivní výnosy v období nižší i vyšší inflace, proti které jsou naši investoři chráněni díky inflačním doložkám v nájemních smlouvách.

Naše portfolio se v uplynulém roce dále rozrostlo a silně se diverzifikovalo. Na konci roku 2025 jsme spravovali 64 nemovitostí, které využívá 422 nájemců. Geograficky je Fond výrazně rozkročen napříč střední a jižní Evropou – těžištěm zůstává Polsko (66 % hodnoty aktiv) a Česká republika (26 %), následované Chorvatskem (4 %), Rakouskem (3 %) a Španělskem (1 %). Sektorově dominují moderní kancelářské budovy s 55% podílem a dynamicky rostoucí logistika tvořící 25 % portfolia. Portfolio doplňujeme také segmentem retailu,

který se rychle oklepal z období po pandemii. Stabilitu příjmů z nájmu garantuje vážený průměr doby expirace smluv (WAULT) ve výši 4,5 let a spolupráce s bonitními nájemci, mezi které patří přední středoevropské banky, ale i americká BNY Mellon nebo ČNB, nebo významné společnosti, jako Ahold, CAE Inc., Honeywell, Fedex, Deloitte, Maersk či Siemens.

Uplynulých více než deset let nás naučilo, že klíčem k úspěchu je konzervativní přístup a pečlivý výběr aktiv. Vstupujeme do další dekády s jasnou vizí, kterou je nadále umožňovat širokému spektru investorů podílet se na výnosech z prémiových komerčních nemovitostí při zachování rozumné míry rizika.

Děkuji vám za dosavadní přízeň a věřím, že i v dalších letech budeme společně rozvíjet tento úspěšný investiční příběh.

S úctou



**Jaroslav Kysela,**  
člen představenstva,  
INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

<b>NÁZEV FONDU:</b>	<b>INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond</b>
<b>ISIN:</b>	CZ0008474830 (Třída CZK) CZ0008475902 (Třída EUR) CZ0008476314 (Třída CZK investiční)
<b>OBHOSPODAŘOVATEL FONDU:</b>	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
<b>ADMINISTRÁTOR FONDU:</b>	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
<b>DEPOZITÁŘ:</b>	Česká spořitelna, a.s.
<b>AUDITOR:</b>	CLA Audit s.r.o.
<b>DATUM VZNIKU FONDU:</b>	16. září 2015
<b>FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ A OBCHODOVÁNÍ:</b>	měsíčně
<b>DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:</b>	5 let
<b>MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE:</b>	100 Kč (Třída CZK) 4 EUR (Třída EUR) 10 000 000 Kč (Třída CZK investiční)
<b>VSTUPNÍ POPLATEK*:</b>	max. 5 % z investice (Třída CZK), max. 5 % z investice (Třída EUR), neuplatňuje se (Třída CZK investiční)
<b>VÝSTUPNÍ POPLATEK*:</b>	max. 5 % z hodnoty odkoupených podílových listů (Třída CZK), max. 5 % z hodnoty odkoupených podílových listů (Třída EUR), neuplatňuje se (Třída CZK investiční)
<b>ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ:</b>	max. 2 % z průměrné hodnoty fondového kapitálu p. a.
<b>ÚPLATA ZA ADMINISTRACI:</b>	max. 0,5 % z průměrné hodnoty fondového kapitálu p. a.

\* Maximální výše poplatku dle statutu Fondu, aktuální hodnoty poplatku jsou uvedeny v sazebníku na stránkách [www.investika.cz](http://www.investika.cz)



Základní informace o Fondu ke dni 31. 12. 2025

<b>AKTIVA FONDU CELKEM:</b>	27 988 375 979 Kč
<b>CELKOVÁ HODNOTA MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ/ NEMOVITOSTÍ (TRŽNÍ OCENĚNÍ):</b>	15 507 975 772 Kč / 31 788 645 785 Kč*
<b>POČET VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:</b>	33**
<b>POČET NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH NEMOVI- TOSTNÍMI SPOLEČNOSTMI:</b>	64
<b>OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:</b>	96,3 %
<b>NÁKUPY NEMOVITOSTÍ / NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:</b>	Do vlastnictví Fondu byl nabyt (i) 60% podíl na společnosti Calvela sp. z o.o., do které byly pořízeny tři budovy tvořící Piastów Office Center, (ii) 100% podíl na společnosti INVESTIKA FSC GmbH, která nabyla do vlastnictví výcvikové letecké středisko, (iii) 100% podíl na společnosti Reo Delta peta d.o.o., (iv) 60% podíl na společnosti Alveron sp. z.o.o., (v) 100% podíl na společnosti Butovice Offices s.r.o., (vi) 100 % podíl na BH Skimat s.r.o., čímž došlo ke konsolidaci 100% podílu na Malvela sp. z o.o., (vii) 100% podíl na BH Synerion s.r.o., čímž došlo ke konsolidaci 100% podílu na Tomilla sp. z o.o. a (viii) přímý 100% podíl na INVESTIKA AND, s.r.o.
<b>ČISTÁ AKTIVA:</b>	25 419 035 268,36 Kč (Třída CZK) 37 818 051,13 EUR (Třída EUR) 337 308 889,03 Kč (Třída CZK investiční)
<b>POČET VYDANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ:</b>	14 996 981 997 (Třída CZK) 586 441 485 (Třída EUR) 196 216 925 (Třída CZK investiční)
<b>ČISTÁ AKTIVA NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:</b>	1,6949 Kč (třída CZK) 0,0645 EUR (třída EUR) 1,7191 Kč (třída CZK investiční)
<b>VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:</b>	0***

\* Jedná se o tržní hodnotu nemovitostí k 31. prosinci 2025, která odpovídá výši podílu Fondu na vlastněných nemovitostech prostřednictvím nemovitostních společností.

\*\* INVESTIKA ANI, s.r.o. v likvidaci nevlastní žádnou nemovitost. Z tohoto důvodu není uvedena v rámci zmíněného počtu vlastněných nemovitostních společností.

\*\*\* Fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí, nýbrž je reinvestuje.

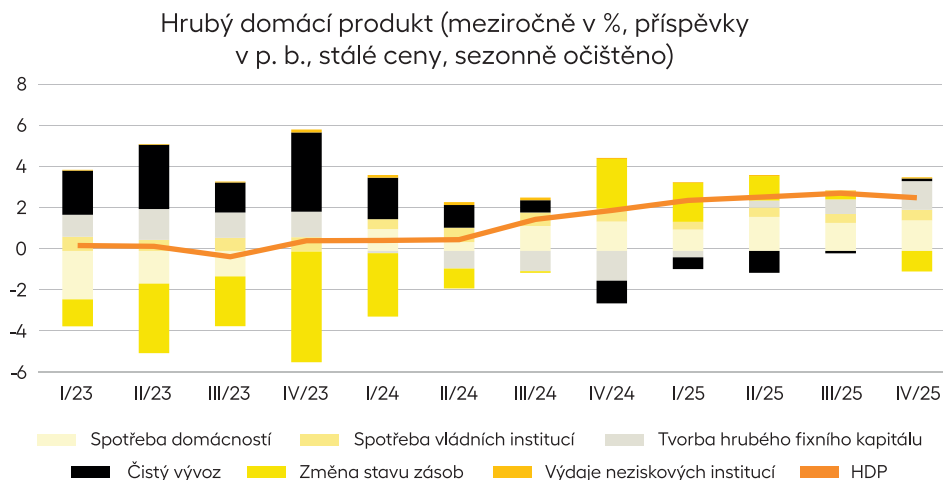


Základní informace o Fondu ke dni 31. 12. 2025

## MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED ROKU 2025 – ČESKO

### Hrubý domácí produkt

Česká ekonomika v roce 2025 vykázala růst hrubého domácího produktu o 2,6 procenta, a nacházela se tedy zhruba na svém potenciálu. Největší podíl na tomto výsledku měla spotřeba domácností. Ta se v předchozích letech nacházela v evropském srovnání ve výrazném útlumu, způsobeném předchozím propadem reálných mezd, negativním ekonomickým sentimentem spotřebitelů a také výrazně zvýšeným sklonem k tvorbě úspor. Tyto negativní faktory nyní částečně pomíjejí a spotřeba domácností se tak stává hlavním tahounem ekonomického růstu. Pozitivně na růst HDP působila i spotřeba vládních institucí a kladný příspěvek přinesla také tvorba hrubého fixního kapitálu. Nepatrně k celkovému růstu přispěla i bilance čistého vývozu, a to navzdory negativnímu působení faktorů jako byla nepříznivá situace v německém průmyslovém sektoru, cla uvalená americkou administrativou na dovoz zboží z Evropské unie a také dovozně náročná spotřeba domácností.

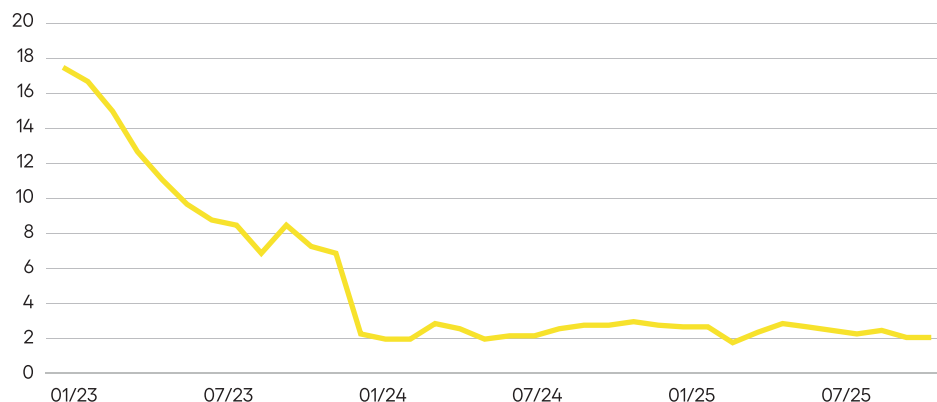


Zdroj: Eurostat, Bloomberg, INVESTIKA

### Inflace

Spotřebitelská inflace se po většinu roku 2025 pohybovala v horní polovině tolerančního pásma České národní banky (dále jen „ČNB“). Inflace dosáhla maxima v červnu na hodnotě 2,9 procenta, minima v dubnu (1,8 procenta), celoroční průměr činil 2,5 procenta. Problematická byla inflace primárně v sektoru služeb, kde v průměru za celý rok dosáhla 4,7 procenta, naopak tlumivě na ni působil oddíl zboží, kde ceny rostly průměrným tempem 1,1 procenta. Po většinu roku inflaci snižovaly příznivé ceny ropy na zahraničním trhu, posilující kurz EUR/CZK a také ceny energií, které klesaly z předchozích zvýšených hodnot. Problematické byly naopak služby s vysokým podílem lidské práce, které zdražovaly vlivem silného růstu mezd a rostoucí poptávky, a také sektor nemovitostí. Inflace potravin byla významně rozkolísaná, když hlavně v první části roku tlačila celkovou inflaci citelně směrem nahoru, v jeho závěru naopak dolů. Zcela klidný byl pak cenový vývoj u nepotravinářského průmyslového zboží.

Index spotřebitelských cen (meziročně v %)

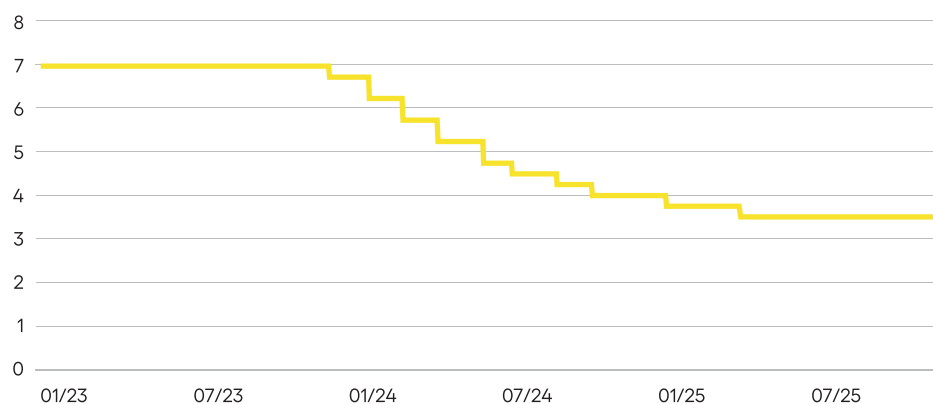


Zdroj: Český statistický úřad, INVESTIKA

## Měnová politika

Základní úroková sazba ČNB se na začátku roku 2025 nacházela na hodnotě 4,00 procenta, v jeho závěru pak činila 3,50 procenta, celoroční průměr dosáhl 3,61 procenta. K jejímu snížení došlo na únorovém a také květnovém pravidelném měnověpolitickém zasedání bankovní rady ČNB, a to v obou případech o 0,25 procentního bodu. Základní sazba se tak dostala přibližně na horní hranici svého neutrálního pásma a na českou ekonomiku působila mírně restriktivně. Hlavní překážkou případného dalšího uvolňování měnové politiky byla inflace v sektoru služeb, která se pohybovala nad čtyřmi procenty, a také rizika plynoucí z převisu poptávky nad nabídkou na nemovitostním trhu. Naopak ve prospěch případného dalšího snížení sazeb hovořila velmi utlumená inflace v kategorii zboží a také posilující kurz EUR/CZK. V souhrnu bylo nastavení měnové politiky mírně „jestřábí“, což bylo v souladu s komunikací centrální banky a pro trh to tedy nepředstavovalo výrazné překvapení.

2T repo sazba ČNB (v %)



Zdroj: Bloomberg, INVESTIKA

## Měnový kurz EUR/CZK

Kurz české koruny vůči euru zahajoval rok 2025 na úrovni EUR/CZK 25,19, zakončil jej pak na hodnotě EUR/CZK 24,245 a v průměru za celý rok činil EUR/CZK 24,69. Celý rok se tedy nesl ve znamení pozvolného korunového posilování, které lze přičíst zlepšující se kondici české ekonomiky, pozitivní bilanci běžného účtu platební bilance, kladnému úrokovému diferencíálu i přesunem kapitálu ze Spojených států do regionů emerging markets. Tento posilující trend byl dočasně přerušován specifickými geopolitickými událostmi, jako bylo uvalení dovozních cel na zboží exportované z Evropské unie do USA, epizody napětí na Blízkém východě nebo vývoj války na Ukrajině. Oproti původním odhadům byl kurz české koruny vůči euru v průběhu roku 2025 nakonec spíše silnější. V žádném momentu nicméně jeho pohyb ani volatilita nedosáhly znepokojujících nebo jakkoli varovných hodnot a nevyžádaly si ani intervenci ze strany ČNB.

EUR/CZK



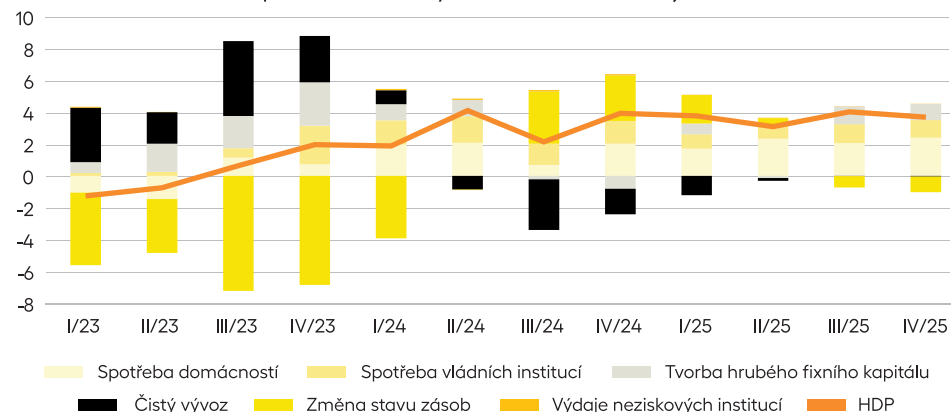
Zdroj: Bloomberg, INVESTIKA

## MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED ROKU 2025 – POLSKO

### Hrubý domácí produkt

Polská ekonomika v roce 2025 dosáhla růstu hrubého domácího produktu o 3,6 procenta a v rámci zemí Evropské unie tak patřila mezi ty nejrychleji rostoucí. Nejvýznamnější podíl na tom měla silná spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Velkou roli nicméně hrál i veřejný sektor, mimo jiné prostřednictvím dočerpávání alokací prostředků z Evropské unie a výrazných investic do energetického a obranného sektoru. I díky tomu byl také příspěvek tvorby hrubého fixního kapitálu zřetelně kladný. Na rozdíl od České republiky je Polsko méně exponované na německý trh, což aktuálně představuje spíše výhodu. Příspěvek bilance čistého vývozu byl i přesto v roce 2025 mírně negativní. Stinnou stránkou dobré aktuální kondice polské ekonomiky nicméně zůstával výrazný deficit sektoru vládních institucí, který přesahoval 6 procent hrubého domácího produktu.

Hrubý domácí produkt (meziročně v %, příspěvky v p. b., stálé ceny, sezonně očištěno)

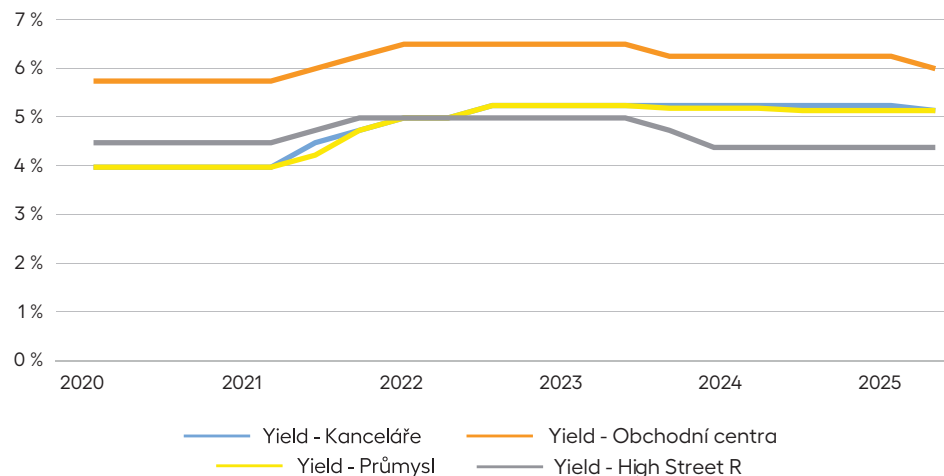


Zdroj: Eurostat, Bloomberg, INVESTIKA

## VÝVOJ REALITNÍHO TRHU ROKU 2025

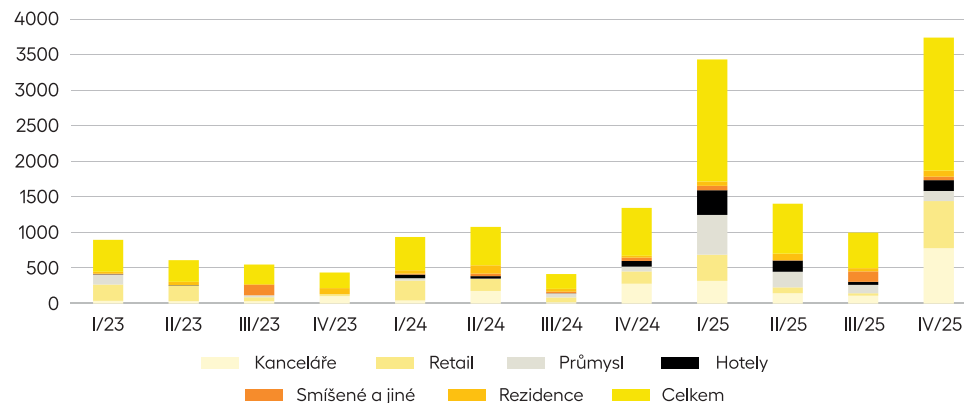
Investiční aktivita na českém komerčním realitním trhu v roce 2025 dosáhla celkového objemu 4 700 mil. EUR, což představuje více než 2,5 násobek oproti roku 2024 (1 855 mil. EUR) a zásadní zlom po dvou letech útlumu. Oživení bylo patrné již v prvním kvartálu, kdy objem transakcí přesáhl 1 685 mil. EUR, a svého vrcholu dosáhl ve čtvrtém kvartálu s objemem 1 835 mil. EUR. Strukturálně došlo k výraznému rozšíření investorského zájmu – vedle tradičně dominantních kancelářů, které si s celkovým objemem 1 335 mil. EUR udržely pozici nejaktivnějšího segmentu, zaznamenal mimořádný růst průmyslový sektor (celkem 1 020 mil. EUR oproti 155 mil. EUR v roce 2024) a retail (1 125 mil. EUR). Podstatnou roli sehrály i hotely, jejichž objem 685 mil. EUR odráží návrat důvěry investorů v segmenty, které byly v předchozích letech na okraji zájmu. Tento vývoj interpretujeme jako důsledek příznivějšího úrokového prostředí, uvolnění kapitálu akumulovaného v období vyčkávání a realizace několika velkých portfoliových transakcí. Je třeba zároveň poznamenat, že aktivita nebyla rovnoměrně rozložena v průběhu roku – druhý a třetí kvartál zaznamenaly výrazně nižší objemy (690, resp. 490 mil. EUR), což naznačuje, že celkový výsledek byl do značné míry formován velkými jednorázovými transakcemi spíše než plošným růstem tržní likvidity.

## Vývoj prime yield v ČR



Zdroj: Cushman&Wakefield

## Objem investic regionu CEE



Zdroj: 108 Real Estate



## NEMOVITOSTNÍ INVESTIČNÍ TRH 2026 – OČEKÁVÁNÍ

Objem investic do realit v regionu CEE, který bude pravděpodobně i nadále vykazovat růst, bude tažen především poptávkou investorů po reálných aktivech a celkovým stavem přítoků kapitálu do středo-evropských fondů. Situace robustního zájmu od retailových i kvalifikovaných investorů o kolektivní investování demonstruje také 38% meziroční nárůst přítoků do českých nemovitostních investičních fondů dle dat Asociace pro kapitálový trh České republiky.

Nejvýznamnějším sektorem na nemovitostním trhu budou nadále kancelářské nemovitosti, zejména novější budovy s vyššími standardy kvality pracovního prostředí a udržitelnosti. Nejsilnější zájem očekáváme o kvalitní multitenant kancelářské budovy v Praze a Varšavě, které zůstávají dominantními trhy v regionu, přičemž rostoucí aktivitu zaznamenávají i další středoevropská města jako Bratislava, Budapešť či Bukurešť. Pozornost investorů se však neomezuje pouze na region CEE — selektivní poptávku registrujeme rovněž na německém a rakouském trhu, kde kvalitní komerční nemovitosti v nejlepších lokalitách představují dlouhodobě atraktivní investiční destinaci.

Po slabším období se kancelářský sektor stal v roce 2025 největší investiční kategorií a díky rostoucím nájům a historicky nízké nové výstavbě zůstane jedním z klíčových motorů investiční aktivity i v roce 2026, a to i přes očekávané mírné ochlazení celkových objemů oproti rekordnímu roku 2025. Silnou poptávku očekáváme také u průmyslových parků a retail parků, kde kombinace dlouhodobých nájemních smluv a vyšších výnosů dobře vyvažuje riziko. Atraktivní budou i významná obchodní centra, u nichž nová výstavba plánovaná na rok 2026 zůstává minimální.

### Informace pro investory

S více než desetiletou historií a zázemím největšího nebankovního retailového realitního fondu v České republice a na Slovensku představuje Fond stabilní investiční volbu pro již více než 87 000 investorů.

Strategie Fondu se opírá o vlastnictví a správu prémiových komerčních nemovitostí, přičemž aktuální portfolio zahrnuje 64 objektů v celkové hodnotě téměř 31,8 miliard Kč. Investice jsou směřovány do prověřených administrativních, obchodních a logistických center, která splňují náročná kritéria na kvalitu i udržitelnost.

Fond staví na vysoké diverzifikaci a mezinárodním přesahu, kdy své aktivity rozvíjí na pěti evropských trzích – v Polsku, České republice, Rakousku, Chorvatsku a Španělsku. Tato geografická rozmanitost spolu se širokou bází více než 420 bonitních nájemců efektivně rozkládá rizika a zajišťuje stabilitu výnosů. Důležitým bezpečnostním prvkem jsou inflační doložky v nájemních smlouvách, které chrání reálnou hodnotu investic v čase, a také průměrná délka nájemních vztahů (WAULT), která dosahuje 4,45 let.

K datu vypracování této výroční zprávy činí likvidita Fondu přibližně 17,8 % jeho majetku, což výrazně převyšuje 10% minimum stanovené statutem Fondu. Tento nadstandardní likviditní polštář je odrazem zdravého hospodaření Fondu a stabilního přítoku prostředků od investorů, kteří Fondu dlouhodobě projevují důvěru. Vyšší míra likvidity, než jakou předepisuje legislativní a statutární rámec, představuje pro Fond strategickou výhodu — umožňuje pružně reagovat na vývoj trhu a vytváří prostor pro realizaci pečlivě vybraných investičních záměrů v optimálním načasování. Obhospodařovatel Fondu vedle průběžného monitorování a řízení rizik aktivně vyhledává atraktivní investiční příležitosti, které se na realitním trhu v kontextu současné

situace mohou objevit. Schopnost vstoupit do transakce s dostupným kapitálem v okamžiku, kdy se naskytne příležitost odpovídající investiční strategii Fondu, považujeme za jeden z klíčových předpokladů dlouhodobého a stabilního zhodnocování majetku Fondu ve prospěch jeho investorů.

Dlouhodobým cílem Fondu je dosahování zhodnocení v rozmezí 4–6 % ročně, což se daří potvrzovat i aktuálním výsledkem za rok 2025 ve výši 5,56 % pro Třidu CZK. Fond veškeré dosažené výnosy reinvestuje, čímž kontinuálně posiluje hodnotu majetku svých podílníků.

Díky týmu profesionálů s hlubokou znalostí realitního trhu a aktivnímu managementu aktiv zůstává Fond srozumitelnou a likvidní cestou k participaci na výnosech z komerčních nemovitostí.

Investování je dostupné již od nízkých částek, což z Fondu činí nástroj vhodný pro široké spektrum klientů. Každý investor může stav a vývoj své investice kdykoli sledovat v online portálu Moje INVESTIKA nebo v mobilní aplikaci INVESTIKA pod palcem.

## 10% nárůst pravidelných investic

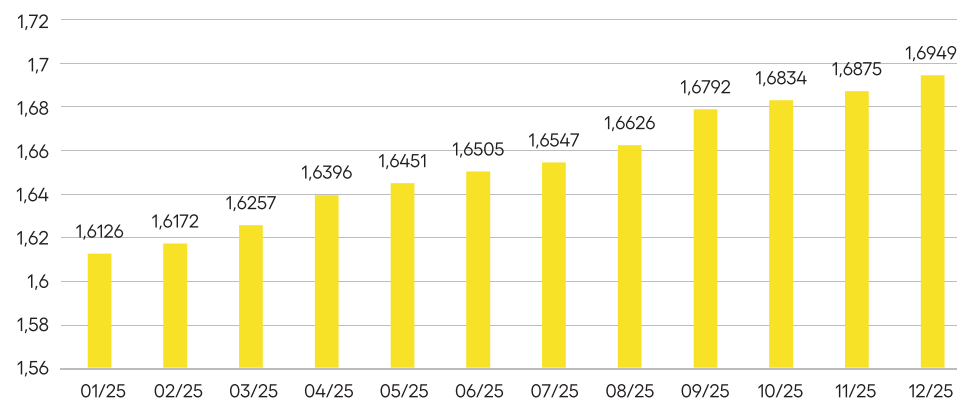
Dynamický nárůst nových klientů a nárůst pravidelných investic o téměř 10 % potvrzuje pozici největšího nezávislého nebankovního realitního fondu pro drobné investory v České republice a na Slovensku.

K 31. 12. 2025	Celková kumulativní výkonnost Fondu dle třídy PL			Průměrná měsíční výkonnost Fondu dle třídy PL		
	Třída CZK	Třída EUR	Třída CZK investiční	Třída CZK	Třída EUR	Třída CZK investiční
1 M	0,44 %	0,16 %	0,51 %	---	---	---
3 M	0,93 %	0,78 %	1,14 %	0,31 %	0,26 %	0,38 %
6 M	2,69 %	3,04 %	3,11 %	0,45 %	0,51 %	0,52 %
12 M	5,56 %	6,79 %	6,42 %	0,46 %	0,57 %	0,53 %
Za aktuální rok	5,56 %	6,79 %	6,42 %	0,46 %	0,57 %	0,53 %
Od vzniku Fondu	69,49 %	41,14 %	11,98 %	0,57 %	0,60 %	0,54 %

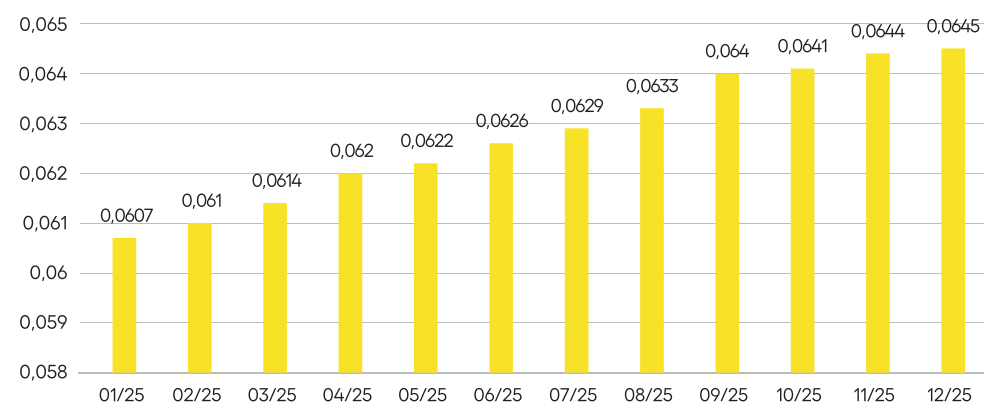


Výkonnost Fondu (jeho tříd) a vývoj hodnoty podílového listu (dále jen „PL“) k 31. 12. 2025

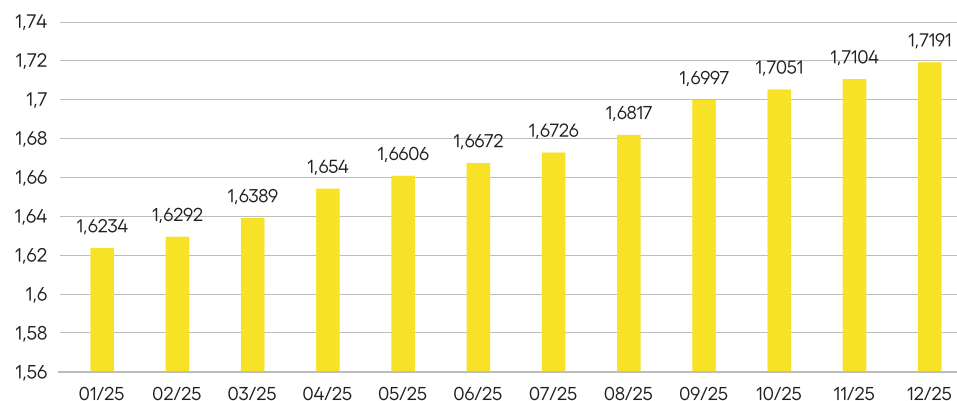
### Třída CZK



### Třída EUR



### Třída CZK Investiční



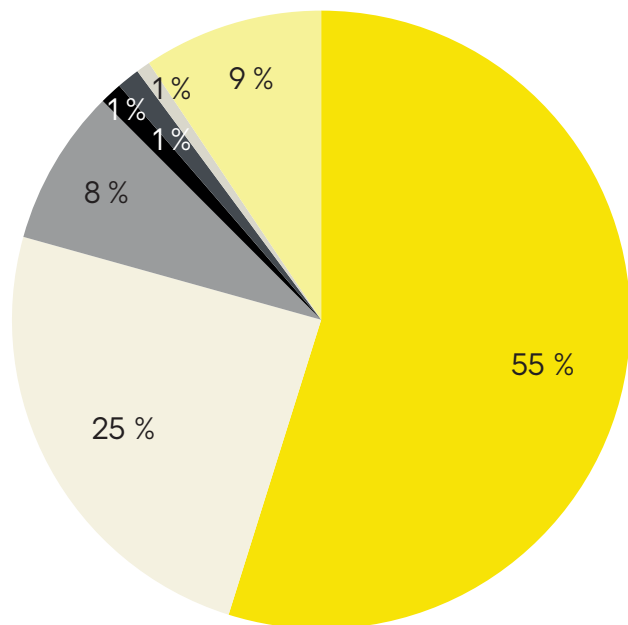
## Přední poradenské společnosti z oboru

V průběhu sledovaného období INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond využíval služeb renomovaných poradců, včetně Ernst & Young GmbH, Deloitte Advisory s.r.o. a PwC. INVESTIKA realitní fond zároveň spolupracoval s významnými partnery, jako jsou společnost Skanska, advokátní kanceláře White & Case a Dentons, bankovní instituce Erste Group Bank, UniCredit a LBBW a poradenské společnosti Savills, CBRE a Knight Frank. Díky kvalitním poradenským a partnerským službám bylo možné docílit nových akvizic do INVESTIKA realitního fondu.

### Struktura majetku Fondu

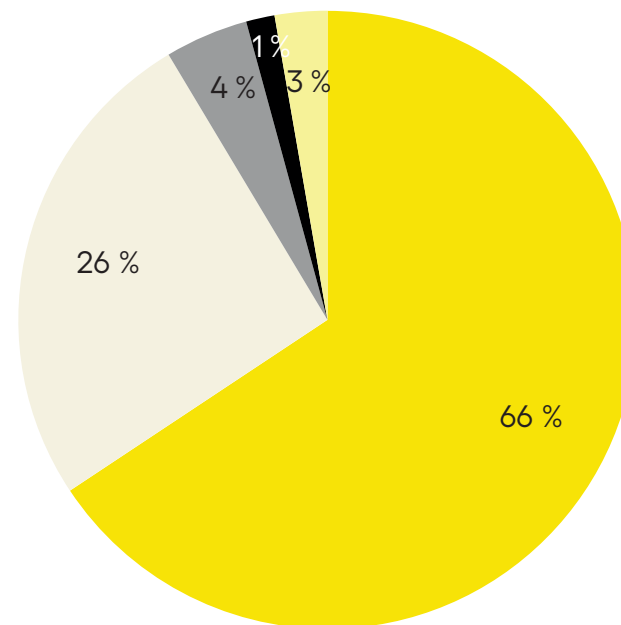
Struktura majetku k datu	31. 12. 2025
Aktiva celkem	27 988 375 979 Kč
z toho:	
Nemovitosti a nemovitostní společnosti	55,41 %
Úvěry nebo zápůjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z úvěrů nebo zápůjček)	22,22 %
Pohledávky za bankami	17,85 %
Investiční nástroje	3,04 %
Ostatní aktiva	1,48 %

### Hodnota budov podle sektoru



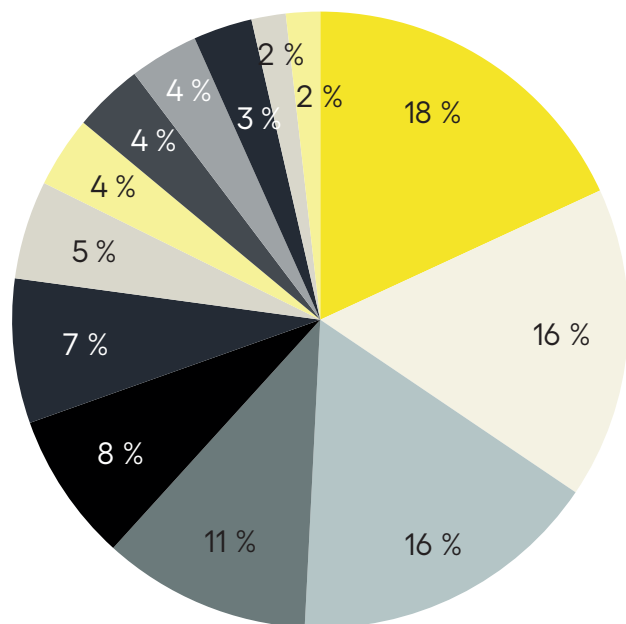
**55 %** Kanceláře    **25 %** Logistika    **8 %** Retail  
**1 %** Datové centrum    **1 %** Portfolio bankovních domů  
**1 %** Rezidence    **9 %** Ostatní

### Rozložení portfolia podle států a hodnoty



**66 %** Polsko    **26 %** ČR    **4 %** Chorvatsko  
**1 %** Španělsko    **3 %** Rakousko

## Odvětvová diverzifikace



**18 % IT**   **16 % Bankovnictví, finance**   **16 % Logistika**   **11 % Ostatní služby**  
**8 % Ostatní maloobchod**   **7 % Automotive**   **5 % Nemovitostní činnost**  
**4 % Veřejná správa**   **4 % Výroba**   **4 % Prodej potravin**  
**3 % Farmacie a zdravotnictví**   **2 % Prodej nábytku**  
**2 % Ubytovací a stravovací služby**

## Téměř 5 mld CZK

INVESTIKA realitní fond v roce 2025 uskutečnil akvizici 9 nemovitostí ve 4 zemích v hodnotě 4,8 mld. CZK, a rozšířil tak své portfolio také do Rakouska jako již páté evropské země svého působení. Jednalo se o:

- trojici kancelářských budov v centru Štětína o pronajímatelné ploše přesahujících 20 000 m<sup>2</sup>,
- nově dostavěný logistický areál poblíž Bydhoště s vynikajícím napojením na dopravní síť a nadstandardními technickými řešeními z hlediska ESG,
- moderní tréninkové centrum pro profesionální civilní piloty u vídeňského letiště postavený pro CAE Inc., jednu z největších společností v tomto odvětví,
- třetí skupinu pozemků pro development rezidenčních a rekreačních nemovitostí v obci Fažana na Istrii,
- pozemky u zámeckého areálu Mitrowicz v jižních Čechách,
- kancelářskou budovu Centrum Południe 3 ve Wroclawi o pronajímatelné ploše přesahující 20 000 m<sup>2</sup>, kde je klíčovým nájemcem americká investiční banka BNY Mellon,
- kancelářskou budovu v pražských Butovicích, ve které sídlí centrála řetězce Albert pro Českou republiku, a
- dokoupení menšinových 40% podílů na společnostech Malvela sp.z o.o. a Tomilla sp.z o.o., čímž INVESTIKA realitní fond dosáhl 100% vlastnictví budovy P180 ve Varšavě a pěti logistických areálů v polských regionech.



BUTOVICE

GALERIE  
BUTOVICE

dm C&A  
BOUTIQUE  
BOULEVARD

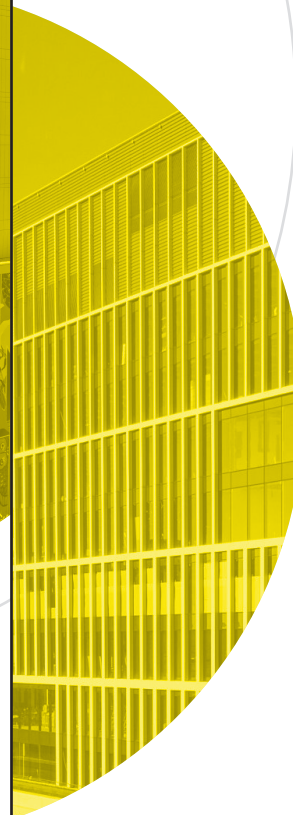
GALERIE BUTOVICE

GALERIE  
BUTOVICE

dm C&A  
BOUTIQUE  
BOULEVARD

PŘÍJÍMÉ VÁS

PŘÍJÍMÉ VÁS



# Nemovitostní společnosti v portfoliu

## 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., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KatZ“): Pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Mezi dlouhodobé nájemce patří společnosti ARAMARK, s.r.o.,



Corteva Agriscience Czech s.r.o., Hipp Czech s.r.o. a další. Hlavním nájemcem budovy Pekařská 16 je Ministerstvo vnitra ČR – správa uprchlíckých zařízení. V současnosti jsou budovy z 95,8 % obsazeny.

### Stručný popis nemovitosti

Pekařská 628/14 a Pekařská 641/16 představují komplex dvou multifunkčních budov nabízejících především kancelářské prostory a v omezeném množství rovněž obchodní prostory umístěné v Praze 5 – Jinonicích. Pekařská 14 je budova se třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím postavená v roce 1998. Budova Pekařská 16 byla dokončena v roce 1999 a tvoří ji čtyři nadzemní a jedno podzemní 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 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 řádu s právem vstupu a vjezdu za účelem 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, a
- Věcné břemeno umístění, vybudování, údržby a opravy veřejného osvětlení k pozemku 1342/26.

#### **Zástavní práva a související zatížení:**

- 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 a jsou dále průběžně vylepšovány postupnou obměnou hlavních technologií budov za moderní a provozně efektivnější technologie.

#### **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, IČO: 083 80 457, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 318043 (dále jen „Q property Finance“).

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 30. 12. 2025.

#### **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: 273 87 852, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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 dvou 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**

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Very Good.

## **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 pronajimatelné plochy portfolia, dalšími významnými nájemci jsou ČESKÁ LÉKARNA HOLDING, a.s., Česká spořitelna, a.s. a Člověk v tísni, o.p.s. Zbylé plochy jsou pronajímány lokálním společnostem a fyzickým osobám. V současnosti je portfolio ze 77,0 % obsazeno.

## Stručný popis nemovitosti

### Benešov

Objekt byl postaven v první polovině 20. století, budova dále prošla stavebními úpravami v letech 1999 a 2006. Jde o čtyřpatrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajímatelná plocha činí 1 201 m<sup>2</sup>.

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

### Frýdek-Místek

Budova byla postavena ve 30. letech minulého století a v roce 1992 prošla celkovou rekonstrukcí. Jde o rohový objekt o jednom podzemním podlaží a pěti nadzemních podlažích. Celková pronajímatelná plocha činí 1 972 m<sup>2</sup>.

### Chrudim

Budova byla postavena ve 20. letech minulého století, v roce 1991 došlo k celkové rekonstrukci a v roce 2017 byla rekonstruována fasáda a okna. Celková pronajímatelná plocha činí 472 m<sup>2</sup>.

### Liberec

Administrativní budova v Liberci byla postavena v roce 1994. Nemovitost je rohová budova o jednom podzemním podlaží a sedmi nadzemních podlažích. V objektu jsou dva osobní a jeden nákladní výtah. Celková pronajímatelná plocha činí 1 271 m<sup>2</sup>.

### Mladá Boleslav

Budova má čtyři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, ve kterých jsou obchodní prostory, kanceláře, bankovní hala, archivy, zasedací místnost, zázemí, technická místnost, terasa a trezorové

hospodářství. Během 90. let proběhla rekonstrukce budovy, v letech 2010–2011 pak rekonstrukce prostor banky. Celková pronajímatelná plocha činí 1 160 m<sup>2</sup>.

### Moravská Třebová

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

### Nymburk

Budova byla postavena v roce 1997. Řadovou budovu tvoří jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží se dvorem. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 531 m<sup>2</sup>, celková pronajímatelná plocha činí 808 m<sup>2</sup>.

### Sokolov

Budova byla postavena ve 20. letech minulého století a v roce 1995 došlo k celkové rekonstrukci. Jde o objekt o jednom podzemním podlaží a pěti nadzemních podlažích. Celková pronajímatelná plocha činí 801 m<sup>2</sup>.

### Strakonice

Jde o pětipodlažní nemovitost v centru Strakonice na jedné z nejlukrativnějších parcel v samém středu města – na Velkém náměstí. Budova byla postavena v roce 1906 v secesně novorenesančním slohu a částečně přebudovaná ve 30. letech 20. století. Celková pronajímatelná plocha činí 1 661 m<sup>2</sup>.

### Popis závad nemovitosti

Technický stav nemovitostí je dobrý a odpovídá stáří budov a pravidelné údržbě. Závady jsou odstraňovány 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 geom. 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 geom. 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 geom. plánu č. 5337-212/2019 pro pozemek 56/2 k pozemkům 52/1 a 56/1.
- Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 5337-212/2019; 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 parcelu St. 296 a stavbu Mladá Boleslav II, č. p. 113 k parcele 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, Sokolov, k pozemku parc. č. 81/2, 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, geom. plán č. 2583-19/2008

pro St. 154 k St. 153 k. ú. 755915 Strakonice.

- Věcné břemeno právo umístění stavby, geom. plán č. 2583-19/2008 pro St. 154 k St. 153 k. ú. 755915 Strakonice.
- Věcné břemeno oprav a údržby, geom. 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 práva a související zatížení:

- 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-Místek, 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, 33/2 k. ú. 708232 Nymburk, parc. č. 81/4 a 99, k. ú. 752223, parc. č. 154 a 155 k. ú. 755915.

### Technický stav nemovitostí

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

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

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

### Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 30. 11. 2025.

**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 BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 274 13 560, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 111835.

**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 dvou let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice**

Je zvažována možnost prodeje těchto nemovitostí, a to jak formou prodeje celé nemovitostní společnosti, tak vyčlenění jedné nebo více budov ze společnosti a prodeje pouze určité části portfolia bankovních domů. Probíhá analýza ekonomické výhodnosti divestice.

**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 s vynikající dopravní dostupností. Má jedno podzemní 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, a je dále průběžně vylepšovaná postupnou obměnou hlavních technologií budovy za moderní a provozně efektivnější technologie, a rovněž i technologiemi dle požadavků jednotlivých nájemců.

### 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 práva a související zatížení:

- 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 30. 9. 2025.

### 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: 141 00 436, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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 dvou 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**

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Very Good.

**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 stoprocentně pronajaty společností C.S.CARGO a.s.

## Stručný popis nemovitostí

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

## Popis závad nemovitostí

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

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

Věcná břemena:

- Věcné břemeno přístupu 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.
- Věcné břemeno užívání v rozsahu dle GP č. 137-52/2002 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě pro CETIN a. s. k pozemku parc. č. 155/2, k. ú. 669521 Kornice.
- Věcné břemeno umístění, provozu, údržby a oprav koncového bodu veřejné telekomunikační sítě dle článku III smlouvy pro CETIN a. s. k pozemku parc. č. 91, k. ú. 669521 Kornice, věcné břemeno zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu geometrického plánu č. 141-55/2002 dle článku III smlouvy pro CETIN a. s. k pozemku parc. č. 155/2.

**Zástavní práva a související zatížení:**

- 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. Standard budov je dále průběžně vylepšován postupnou obměnou hlavních technologií za moderní a provozně efektivnější technologie, například LED osvětlení.

**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 31. 10. 2025.

**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: 070 20 368, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. C 293195.

**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 dvou 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**

Budovy mají mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Excellent.

## 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 stoprocentně pronajata společností Q property s.r.o.

### Stručný popis nemovitosti

Nemovitost představuje historická vila skládající se z jednoho



podzemního a dvou nadzemních podlaží, kompletně zrekonstruovaná v roce 2012. V roce 2013 byla přistavěna jednopodlažní přístavba s terasou a třetí nadzemní podlaží.

### Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Věcná břemena:

- Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě dle ust. § 1267 občanského zákoníku, právo umístění stavby inženýrských sítí – STL plynovodní přípojky, právo provozování a udržování, právo vstupu na pozemek za účelem prohlídky nebo údržby stavby dle článku IV smlouvy v rozsahu GP č. 2020-19/2015 pro pozemek parc. č. 1189 k pozemku parc. č. 4191.

### Zástavní práva a související zatížení:

- 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 30. 6. 2025.

**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: 073 44 112, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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 dvou let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice**

Fond kontinuálně zvažuje případné možnosti prodeje nemovitosti, zejména s ohledem na jeho finanční výhodnost pro Fond.

**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 – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST NRE AVENIR S.R.O.****Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Radlická 751/113e, Praha 5 – Jinonice, Česká republika. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 2332. Druh nemovitosti dle 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 pronajata zavedeným společností jako například Broker Consulting, a.s., HERO CZECH s.r.o. a IBA CZ, s.r.o. Celková obsazenost budovy je 76,9 %.

**Stručný popis nemovitosti**

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

**Popis závad nemovitosti**

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby a je dále průběžně vylepšována postupnou obměnou hlavních technologií budovy za moderní a provozně efektivnější technologie, a rovněž i technologiemi dle požadavků jednotlivých nájemců.

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

Věcné břemeno:

- 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 práva a související zatížení:**

- 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 30. 6. 2025.

**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: 044 85 751, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. C 248433.

**Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do dvou 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 držetím 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**

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Excellent.

**KANCELÁŘSKÁ BUDOVA NA ADRESE KARLE ENGLIŠE 4, PRAHA 5 - NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST INVESTIKA KE4, S.R.O.****Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Karla Engliše 3219/4; Praha 5 – Smíchov, Česká republika. Kód katastrálního území: 729051 Smíchov;



okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha; list vlastnictví: 7775. Druh nemovitosti dle KatZ: Pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

### Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je obsazená ze 72,4 %. Ve většině nepronajatých ploch probíhá přestavba za účelem zvýšení environmentálních standardů a zvýšení well-beingu pracovníků budoucích nájemců. Mezi nájemce patří společnosti jako CHEP CZ, s.r.o., UBX Praha 1 s.r.o., Boston Scientific Česká republika s.r.o., Institut sportovního lékařství a.s. a další.

### Stručný popis nemovitosti

Administrativní budova Karla Engliše 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 v dobrém technickém stavu, zároveň v části budovy probíhá v roce 2025 částečná rekonstrukce vnitřních prostor a technologií za účelem zkvalitnění technického zhodnocení budovy a snížení její energetické náročnosti.

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

Věcná břemena:

- Věcné břemeno vstup, vjezd, průchod a průjezd – sml. čl. 3 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/22.
- Věcné břemeno vstupu a průchodu – sml. čl. II pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/13.
- Věcné břemeno průchod a průjezd přes pozemek a užívání závory – dle geometrického plánu 2832-30/2007 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/29.
- Věcné břemeno vstupu a průchodu dle čl. 4 smlouvy, v rozsahu GP 3020-60/2008 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/28.
- Věcné břemeno právo umístění vodovodní a kanalizační přípojky a jejich provozování, právo vstupu a vjezdu za účelem údržby a oprav, dle GP č. 3457-149/2011 pro pozemek parc. č. 2885/27 k pozemku parc. č. 2885/22.
- Věcné břemeno přístupu a užívání části budovy dle článků 3 a 4 smlouvy pro jednotky 3221/1–3221/227 k pozemku parc. č. 2885/27.
- Věcné břemeno spočívající v přístupu a užívání části dle článku 4 smlouvy pro stavbu Smíchov, č. p. 3216 k pozemku parc. č. 2885/27.
- Věcné břemeno právo umístit, provozovat a užívat vstupní část energetického zařízení VOTS 8797 – rozvaděč VN včetně kabelového napojení VN právo volného vstupu a přístupu k instalovanému energetickému zařízení za účelem zajištění jeho provozu, údržby a oprav dle článku III smlouvy a v rozsahu dle geodet. dokumentace č. 055/2006 pro PREdistribuce, a. s. k pozemku parc. č. 2885/27.

**Zástavní práva a související zatížení:**

- 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**

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu, zároveň v části budovy probíhá v roce 2025 částečná rekonstrukce vnitřních prostor a technologií, za účelem zkvalitnění technického zhodnocení budovy a snížení její energetické náročnosti.

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

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

**Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje**

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 31. 10. 2025.

**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: 080 81 875, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 312687.

**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 dvou 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**

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Excellent.

## 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., H & M Hennes & Mauritz CZ, s.r.o., dm drogerie markt s.r.o. nebo JYSK s.r.o. Aktuální obsazenost je 96,0 %.

### Stručný popis nemovitosti

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

### Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

Věcná břemena:

- Věcné břemeno služebnost stezky a cesty pro pozemky parc. č. 1237/4, 1242/1, 1242/10, 1242/25 k pozemku parc. č. 1242/11.
- Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – právo vést, provozovat a udržovat stavbu, právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, oprav, údržby a prohlídky stavby, právo zřídit, mít a udržovat potřebné obslužné zařízení a právo provádět na stavbě úpravy za účelem její údržby, oprav, modernizace nebo zlepšení či zvýšení její výkonnosti dle smlouvy v rozsahu GP 1900-1855/2018 k pozemku parc. č. 1242/11.
- Věcné břemeno služebnost cesty a stezky pro pozemky parc. č. 1231/2, 1231/47, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33 k pozemku parc. č. 1236/75.

- Věcné břemeno služebnost cesty a stezky pro pozemky parc. č. 1231/2, 1231/47, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33 k pozemku parc. č. 1236/76.
- Věcné břemeno služebnost cesty a stezky pro pozemky parc. č. 1231/2, 1231/47, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33 a stavbu Jinonice, č. p. 520 k pozemkům parc. č. 1236/68, 1242/24.
- Věcné břemeno právo užívání části pozemků za účelem zřízení, uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle článku III smlouvy a dle geometrického plánu 991-194/2005 pro CETIN, a. s. k pozemkům parc. č. 1231/2, 1236/26, 1236/3.
- Věcné břemeno užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení telekomunikační sítě na dobu neurčitou pro CETIN, a. s. k pozemkům parc. č. 1236/30, 1236/32.
- Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – služebnost inženýrské sítě, právo vstupu a vjezdu, právo zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení, právo provádět na stavbě úpravy za účelem její údržby, oprav, modernizace nebo zlepšení či zvýšení její výkonnosti v rozsahu GP č. 1695–28/2015 dle článku 2 smlouvy k pozemkům parc. č. 1231/2, 1236/25, 1236/26, 1236/3, 1236/30, 1236/32, 1236/33, 1236/57.
- Věcné břemeno služebnost cesty a stezky pro Jednotku 520/1 k pozemku parc. č. 1236/75.
- Věcné břemeno služebnost cesty a stezky pro Jednotku 520/1 k pozemku parc. č. 1236/76.
- Věcné břemeno právo užívání části pozemků za účelem zřízení, uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle čl. III smlouvy a dle geometrického plánu 991–194/2005 pro CETIN, a. s. k Jednotce 520/1.
- Věcné břemeno užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení,

provozu, údržby a oprav podzemního vedení telekomunikační sítě na dobu neurčitou pro CETIN, a. s. k Jednotce 520/1.

#### **Zástavní práva a související zatížení:**

- 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. 2025.

#### **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: 097 75 501, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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 dvou 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**

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Excellent.

## **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 využívána převážně jako kancelářské prostory a obsazena více lokálními společnostmi, z nichž část jsou administrativní oddělení společností operujících v přílehlé průmyslové zóně. V suterénu se nacházejí tři datové sály, z nichž jeden je k datu sepsání této zprávy pronajatý. Nemovitost je obsazena ze 43,2 %.



### 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 dieselagregátu jakožto inženýrské sítě pro pozemek parc. č. 1061/9 k pozemku parc. č. 1061/10.
- Věcné břemeno kanalizačních přípojek včetně práva vstupu na pozemek a oprav, údržby, odstranění a výměny v rozsahu geom. plánu 7019-48/2020 pro pozemek parc. č. 1061/9 k pozemkům parc. č. 2148/1 a parc. č. 331/1.
- Věcné břemeno vedení kabelového propoje a kolektoru včetně práva vstupu na pozemek a oprav, údržby, odstranění a výměny v rozsahu geom. plánu 7019-48/2020 pro pozemek parc. č. 1061/9 k pozemkům parc. č. 7392 a parc. č. 331/1.
- Věcné břemeno zřízení 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 zřízení 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 zřízení 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 zřízení 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 zřízení 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 zřízení a provozování vedení – nového kabelového vedení NN, kabelových skříní a uzemnění v rozsahu dle GP 6102-263/2014 pro EG.D Holding, a.s. k pozemkům parc. č. St. 1061/9, 331/6.
- Věcné břemeno zřízení 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 práva a související zatížení:

- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko k parc. č. 1061/9, 2932, 315/1, 317/1, 331/6, Písek.

### Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

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

**Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje**

Společnost Q property Finance.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 30. 11. 2025.

**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: 087 13 201, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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 dvou 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**

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Excellent.

**ZÁMEK MITROWICZ – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST ZÁMEK MITROWICZ S.R.O.****Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Koloděje nad Lužnicí 1, 37501 Týn nad Vltavou, Česká republika. Kód katastrálního území: 668516 Koloděje nad Lužnicí; okres: CZ0311 České Budějovice; obec: 68519 Koloděje nad Lužnicí; list vlastnictví: 665. Druh nemovitosti dle 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 m<sup>2</sup>, rodinný dům sousedící s areálem zámku s pozemky o celkové výměře 638 m<sup>2</sup> a lesní pozemek o rozloze 4 210 m<sup>2</sup>, 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. Po roce 2008 byl zámecký areál včetně budov zásadně zrekonstruován, zrestaurován a uveden do dnešní podoby.

**Popis závad nemovitosti**

Budova je v dobrém technickém stavu odpovídajícím proběhlé rekonstrukci.

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

Věcná břemena:

- Věcné břemeno chůze k hrobce. Oprávnění pro pozemek parc. č. 62/2 (Mgr. Lucie Dercsényiová, Jana Dercsényiová). Povinnost k pozemkům parc. č. 388/1 a 1628.
- Věcné břemeno – právo uložení stavby a právo vstupu, vjezdu, chůze a jízdy za účelem údržby a oprav stavby „opěrná zeď v Kolodějích nad Lužnicí – sil. 111/10564“, v rozsahu vymezeném geom. plánem č. 622-36/2016, oprávnění pro Jihočeský kraj, povinnost ke stavbě č. 52 a pozemku parc. č. 399/1.
- Věcné břemeno umístění kabelu NN, kabelu VN, pilíře s kab. skříní

a právo dělat na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění ve prospěch EG.D Holding, a.s. Povinnost k pozemkům parc. č. 1275/8, 1275/9, 1312/1, 1312/4, 1312/5, 1275/5, 1626.

- 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 upravovat distribuční soustavu za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění ve prospěch EG.D Holding, 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, s případným následným prodejem, bude-li pro Fond výhodný. 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: 083 62 360, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 317654.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost dne 31. 10. 2025.

### 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 jejichž základě 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: 094 22 510, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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 dvou let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice

Fond kontinuálně zvažuje případné možnosti prodeje nemovitosti, zejména s ohledem na jeho finanční výhodnost pro Fond.

### 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 adrese Szyperska 14, Poznaň, Polsko. Pozemky – parc. č. 3/36, 5/1, 6/1, číslo zápisu v katastru nemovitostí („Numer jednostki rejestrowej gruntów“): G279. 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 je jedna budova.

### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je obsazená z 96,9 %. Mezi významné nájemce patří společnosti jako Volkswagen Group Services sp. z o. o., Alior Bank SA, PayPro SA, úřad práce a okresní soud v Poznani a další.



**Stručný popis nemovitosti**

Jde o sedmipodlažní objekt přibližně s 19 000 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy a panoramatickým výhledem na řeku Wartu. Budova leží v přímé blízkosti samotného centra Poznaně s vynikající dopravní dostupností. Stavba je řešena s vnitřním atriem umožňujícím dostatečné prosvětlení všech kancelářských a obchodních ploch. Objekt nabízí pro své nájemce 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 zřízení a provozování vedení inženýrských sítí. Oprávnění pro DALKIA Poznań Spółka Akcyjna, Poznań, 6309565700000 Povinnost k parcele 3/1.
- Věcné břemeno zřízení a provozování elektrického vedení. Oprávnění pro ENEA Operator sp. z o. o., Poznań, 30045539800000.

**Zástavní práva a související zatížení:**

- BANK POLSKA KASA OPIEKI 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. 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. 9. 2025.

**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 jejichž základě 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 dvou 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

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Excellent.

### VILA FRANTIŠKA LANGERA – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST HERITAGE ESTATE PRAGUE, S.R.O.

#### Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

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

#### Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

V majetku nemovitostní společnosti je jedna budova.

#### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Probíhá příprava nemovitosti k pronájmu.

#### Stručný popis nemovitosti

Vila Františka Langera je jednobytová luxusní rezidenční nemovitost s pronajímatelnou plochou 501 m<sup>2</sup> a zahradou o velikosti 1 418 m<sup>2</sup>. 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 1/10 spoluvlastněny Hlavním městem Praha, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce pro 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, s případným následným prodejem, bude-li pro Fond výhodný. 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 30. 9. 2025.

**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 jejichž základě 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: 097 15 932, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 341001.

**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 dvou let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice**

Fond kontinuálně zvažuje případné možnosti prodeje nemovitosti,

zejména s ohledem na jeho finanční výhodnost pro Fond.

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

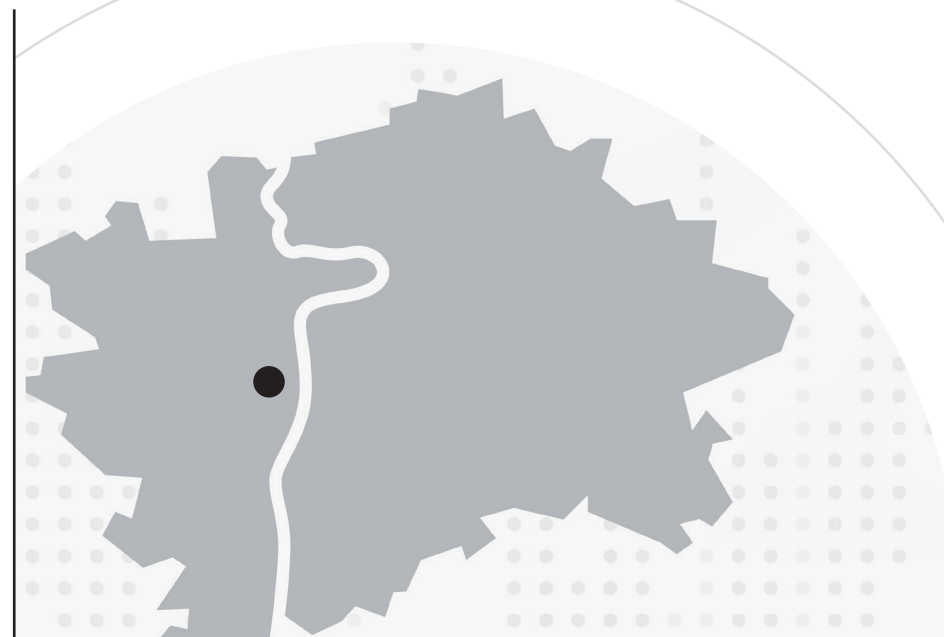
Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.

**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 m<sup>2</sup>, kterou tvoří čtyři byty. Byla postavena v roce 1912 a v letech 2018–2020 byla kompletně zrekonstruovaná. 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, s případným následným prodejem, bude-li pro Fond výhodný. 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 30. 9. 2025.

**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 jejichž základě 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: 192 21 771, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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 dvou let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice**

Fond kontinuálně zvažuje případné možnosti prodeje nemovitosti, zejména s ohledem na jeho finanční výhodnost pro Fond.

### 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, Adtran Networks 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 využíváno převážně 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

Věcná břemena:

- Okręgowe przedsiębiorstwo energetyki cieplej sp. z o. o. – věcné břemeno strpění vedení teplotnosné látky, právo vstupu do nemovitostí za účelem zajištění provozu nebo modernizace vedení, včetně měřicích 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 měřicích zařízení souvisejících s vedením a včetně možnosti stavět na zatížených pozemcích nové přípojky.

### Zástavní práva a související zatížení:

- BANK POLSKA KASA OPIEKI 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 Pańska 97, 00-834 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. 11. 2025.

### 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 jejichž základě 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 dvou 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

Budovy mají mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 a Part 2 na úrovni Excellent.

## 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 a poblíž dálnice A4. Skládá se z výrobní haly/skladu, dvouposchodové 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**

Věcná břemena:

- Věcné břemeno strpění vedení a přípojky plynu a nevyužívání prostoru o rozloze 3,0 m<sup>2</sup> okolo redukční stanice ve prospěch společnosti Górnóślaski operator systemu dystrybucyjnego Sp. z o.o. – oddział zakład gazowniczy w Opolu.

### **Zástavní práva a související zatížení:**

- 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. 11. 2025.

### **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 jejichž základě 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, 61-754 Poznaň, 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 dvou 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

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Very Good.

## 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 m<sup>2</sup> (u Wroclawi) a 21 878 m<sup>2</sup> (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

Věcná břemena:

- Parcely 199/22 a 199/28 v Gdaňsku jsou zatíženy časově neomezeným věcným břemenem povinnosti shromažďování dešťové vody z pozemku (povinnost provozovat systém odvodu dešťové vody na vlastní náklady a povinnost plnit standardy čistoty této vody podle vyhlášky starosty Gdaňsku WS-III-62100-29/09/D/MJ).

**Zástavní práva a související zatížení:**

- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Santander Bank Polska S.A., se sídlem ul. Jana Pawła 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. 9. 2025.

**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 jejichž základě 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 dvou 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**

Budovy mají mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Very Good.

## 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

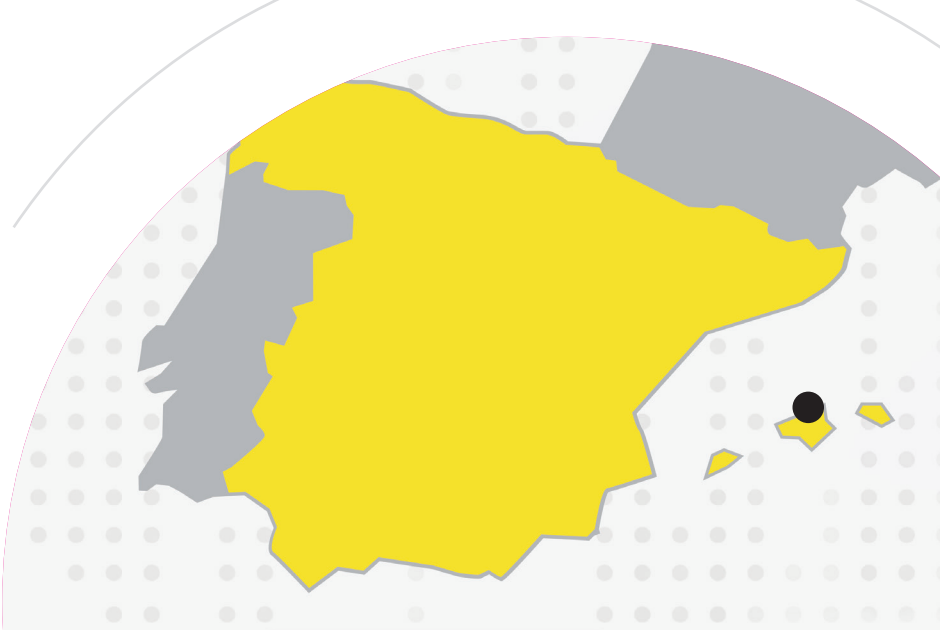
Ve vlastnictví nemovitostní společnosti je jedna budova a pozemky.

### 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 m<sup>2</sup> poblíž obce Pollença na Mallorce. Jde o adresu mimo hlavní cesty vyhledávanou movitými klienty a nemovitosti jsou zde 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 redevelopmentu a následného provozování a dlouhodobé držby, s případným následným prodejem, bude-li pro Fond výhodný. Účel se nezměnil.

### Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

RENTEL MALLORCA 2023 SL, se sídlem Calle Can Puigdorfila 22 A, 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 31. 8. 2025.

### 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 jejichž základě byla cena nemovitosti určena, byla-li nemovitost oceněna porovnávacím způsobem**

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

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

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

**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 dvou let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice**

Prodej není plánován.

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

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

**POZEMKY K DEVELOPMENTU VE FAŽANĚ I – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST MY TIE 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. 2025.

**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 jejichž základě 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 MY TIE 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 dvou let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice**

Prodej není plánován.

## POZEMKY VE FAŽANĚ II – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST REO DELTA TREĆA D.O.O.

### Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

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

### Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti

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

### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Žádný, pozemek je určený k developmentu.

### Stručný popis nemovitosti

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

### Popis závad nemovitosti

Nemovitost nevykazuje vady.

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

Věcné břemeno strpění kanalizačního potrubí a umožnění přístupu za účelem jeho údržby ve prospěch společnosti Vodovod Pula d.o.o. zatěžující pozemky 1206/3, 1206/98, 1206/99, 1206/100, 1206/101, 1206/102, 1206/103 a 1206/104.

### 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. 2025.

### 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 jejichž základě 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 dvou let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice**

Prodej není plánován.

### **POZEMKY FAŽANA III – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST REO DELTA PETA D.O.O.**

#### **Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Parcely nacházející se vedle ulice Perojska cesta, Fažana, Chorvatsko. Katastrální okres Fažana, parcelní čísla 228/1, 230/8, 230/9, 230/18, 230/20 a 276/2. Druh nemovitosti: Pozemky v podobě parcel.

#### **Počet budov ve vlastnictví nemovitostní společnosti**

Ve vlastnictví nemovitostní společnosti není žádná budova. Nemovitostní společnost však vlastní šest pozemků, které tvoří dohromady 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 pozemky 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**

Pozemek 276/2 je zatížen věcným břemenem strpění průchodu a průjezdu vozidel na pozemky 230/9 a 228/2.

### **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 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. 2025.

### **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 jejichž základě 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 peta d.o.o. se sídlem Zagreb, Jurja Križanića 1, Chorvatsko, OIB: 40514742931.

**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 dvou 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. 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 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**

Věcná břemena:

- 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.

### **Zástavní práva a související zatížení:**

- Landesbank Baden-Württemberg, se sídlem Am Hauptbahnhof 2, 70173 Stuttgart – 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**

Savills Property Management.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 11. 2025.

### **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 jejichž základě 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 dvou 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**

Budovy mají mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Excellent.

## GRAND SEA VILLAS – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST REO DELTA PRVA D.O.O.

### Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitosti se nacházejí na adresách Alberi 300A, Savudrija a Monteneto 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

Vily jsou určeny ke krátkodobým pronájmům.

### Stručný popis nemovitosti

Grand Sea Villas tvoří celkem pět luxusních vil – čtyři v obci Savudrija poblíž chorvatské Puly na pobřeží Istrie a vila v menší obci Monteneto přibližně 5 km od nich. Každá z vil v Savudriji má soukromý bazén



a zahradu oddělenou živým plotem od ulice a ostatních vil. Jsou součástí hotelového komplexu Anantara Adriatic Istria Resort.

### Popis závad nemovitosti

Nemovitosti 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

Věcná břemena:

- 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, Chorvatsko, OIB: 62365177687.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 11. 2025.

**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 jejichž základě 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 dvou 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 LUŻYCKA 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 Lużycka 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 95,8 %.

### **Stručný popis nemovitosti**

Komplex Luzycka v polské Gdyni tvoří pět kancelářských budov o celkové pronajimatelné ploše 28 630 m<sup>2</sup>. Nachází se hned 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**

Věcná břemena:

- Okręgowe przedsiębiorstwo energetyki cieplnej sp. z o. o. – věcné břemeno strpění vedení teplotné látky, právo vstupu do nemovitostí za účelem zajištění provozu nebo modernizace vedení, včetně měřicích 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 měřicích zařízení souvisejících s vedením a včetně možnosti stavět na zatížených pozemcích nové přípojky.

### **Zástavní práva a související zatížení:**

- BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. – zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení.

### **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. 11. 2025.

### **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 jejichž základě byla cena nemovitosti určena, byla-li nemovitost oceněna porovnávacím způsobem**

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Luzycka 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.

### 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 dvou 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

Budovy mají mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Excellent.

## 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, Mallorca, Španělsko. 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 rekonstrukci 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

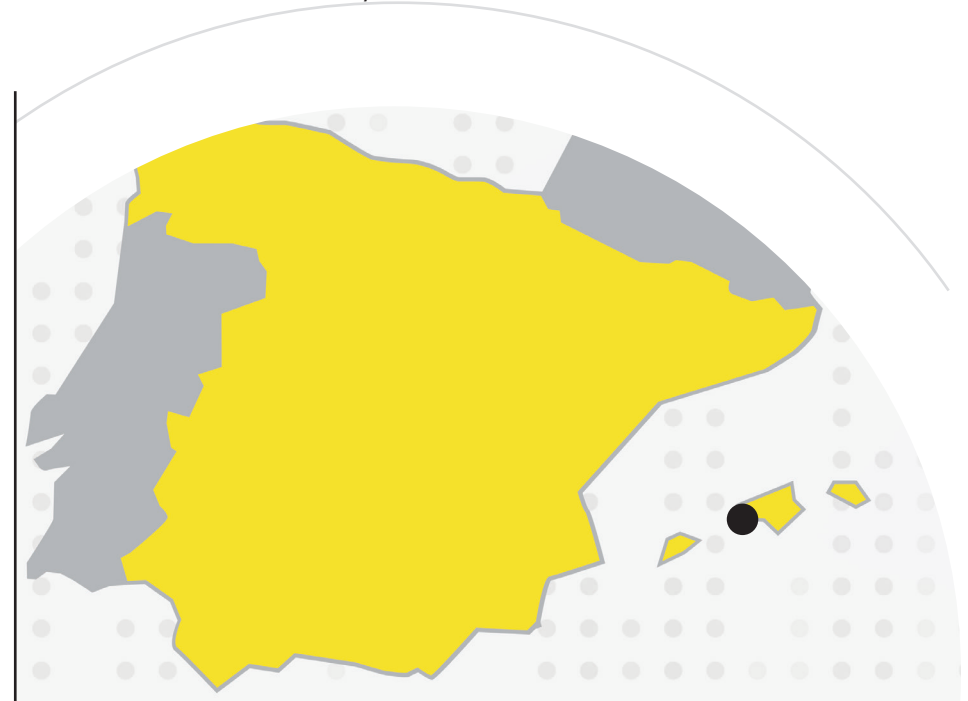
Gas y Electricidad, Sociedad Anonima: Právo strpění elektrického vedení, včetně přístupu za účelem údržby.

### 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 redevelopmentu 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 31. 8. 2025.

**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 jejichž základě 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 Can Puigdorfila 2, 07001 Palma de Mallorca, Španělsko, CIF: B09863945.

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

Na dané nemovitosti probíhají přípravné projekční práce za účelem redevelopmentu, stavební práce by měl být započaty v roce 2026–2027 a s tím i spojené patřičné náklady v jednotkách milionů EUR.

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

Fond kontinuálně zvažuje případné možnosti prodeje nemovitosti, zejména s ohledem na jeho finanční výhodnost pro Fond.

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

Na dané nemovitosti probíhají přípravné projekční práce za účelem redevelopmentu, stavební práce by měl být započaty v roce 2026–2027.

**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 94,7 %.

**Stručný popis nemovitosti**

Royal Trakt Offices je čtyřpatrová kancelářská budova v diplomatické čtvrti Varšavy, v ulici Aleje Ujazdowskie, o rozloze přibližně 3 500 m<sup>2</sup>. 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 zrekonstruovaná a modernizovaná. Nachází se v srdci diplomatické čtvrti Varšavy, do vzdálenosti 500 metrů od budovy se nacházejí např. ambasády 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**

Věcná břemena:

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

**Zástavní práva a související zatížení:**

- BANK POLSKA KASA OPIEKI 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**

Společnost Colliers Poland.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 12. 2025.

**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 jejichž základě 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 0000957439, 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 dvou 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

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Good a Part 2 na úrovni Very Good.

## 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 BAT DBS Poland sp. z o.o., 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. Jde 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 třem rokům stáří budovy. Případné drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby.

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

Věcná břemena:

- 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 teplotnosné látky, právo vstupu do nemovitostí za účelem zajištění provozu nebo modernizace vedení, včetně měřicích zařízení souvisejících s vedením.

**Zástavní práva a související zatížení:**

- 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 (dále jen „CBRE“).

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 11. 2025.

**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 jejichž základě 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 dvou 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**

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Excellent.

## 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.

#### Bydgoszcz

Nemovitost se nachází na adrese Wojska Polskiego 66, 85-825 Bydgoszcz. Pozemky – parc. č. 7/249; 7/343; 7/354; 7/666; 7/669; 7/671, číslo zápisu v katastru nemovitostí („Numer jednostki rejestrowej gruntów“): G204.

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 logistických areálů.

#### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Mezi největší nájemce patří společnosti Omida 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 pěti logistických areálů, které se nacházejí poblíž Gdaňsku, Krakova, Kielců, Poznaně a Bydhošti. Všechny budovy jsou mladší pěti let a při jejich stavbě byl kladen důraz na udržitelnost a moderní

technologie. Všechny 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

Věcná břemena:

- 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.
- Energa Operator S.A. – věcné břemeno strpění elektrického vedení a příslušných souvisejících zařízení včetně přístupu do budovy za účelem údržby a modernizace, zatěžující pozemky 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, 242/34, 242/35, 242/37 a 241/12, Gdańsk.
- Gdańska Infrastruktura Wodociagowo-Kanalizacyjna sp. z o.o. – věcné břemeno strpění vodovodního vedení a příslušných souvisejících zařízení, včetně přístupu do budovy za účelem údržby, modernizace, rozšíření nebo připojení jiných uživatelů, zatěžující pozemky 241/13 a 241/17.
- 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.
- D-ENERGIA Sp. z o.o. – věcné břemeno strpění elektrického vedení a příslušných souvisejících zařízení, včetně práva na modernizaci, rozšíření a přesunutí tohoto vedení, zatěžující pozemky 7/333, 7/249, 7/343, 7/354, 7/334-7D, 7/350-7E a 7/349-7F, Bydgoszcz.
- PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. – věcné břemeno strpění elektrického vedení 15 kV, včetně práva přístupu k vedení za účelem oprav a věcné břemeno udržování ochranného pásma ve vzdálenosti nejméně 1,5 m od vedení zcela volného, zatěžující pozemky 7/333, 7/249, 7/343, 7/354, 7/334-7D, 7/350-7E a 7/349-7F, Bydgoszcz.
- MD-Proeco Sp. z o.o. – věcné břemeno strpění teplovodního potrubí včetně práva přístupu k vedení, a věcné břemeno udržování ochranného pásma ve vzdálenosti nejméně 1 m a strpění jeho využívání společností MD-Proeco sp. z o.o, zatěžující pozemky parc. č. 7/249, 7/343, 7/354, 7/666, 7/669, 7/671, 7/333, 7/249, 7/343, 7/354, 7/334-7D, 7/350-7E, 7/349-7F, Bydgoszcz.

### Zástavní práva a související zatížení:

- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Landesbank Baden-Württemberg, se sídlem Am Hauptbahnhof 2, 70173 Stuttgart.

### 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 S.A., 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**

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 11. 2025.

**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 jejichž základě 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 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 dvou 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**

Budova v Balicích má mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Excellent, ostatní čtyři budovy mají mezinárodní certifikát udržitelnosti BREEAM In-use Part 1 na úrovni Very Good.

**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 není dosud žádná budova, pouze pozemky.

#### **Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení**

V současné době se na pozemku staví multifunkční dům.

#### **Stručný popis nemovitosti**

Nemovitost se skládá z patnácti parcel, které jsou určeny pro development multifunkčního objektu Anglické nábřeží v centru Plzně. K datu sepsání tohoto dokumentu probíhá hrubá stavba. Projekt má všechna potřebná povolení pro stavbu. Po dokončení projektu bude v domě přes 200 bytů, více než 1 000 m<sup>2</sup> obchodních ploch a více než 1 000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor.

#### **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 č. 415/1, 415/2, 411/2.

#### **Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je ve fázi developerské výstavby.

#### **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**

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 12. 2025.

#### **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 reziduální metodou.

#### **Popis kritérií, na jejichž základě 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: 073 90 467, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 419513.

#### **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 dvou 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.

## PIASTÓW OFFICE PARK – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST CALVELA SP. Z O.O.

### Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Aleja Piastów 30, 71-064, Štětín, 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 tři budovy.



### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Mezi největší nájemce patří společnosti IAI S.A., Globallogic Poland sp. z o.o. nebo Allianz sp. z o.o. Nemovitost je v současné době plně obsazena.

### Stručný popis nemovitosti

Piastów Office Park je komplex tří kancelářských budov u křižovatky hlavních štětínských ulic (Aleja Piastów a Aleja Bohaterów Warszawy). Byl postaven v letech 2013–2015. Všechny budovy mají pět nadzemních podlaží a tři suterénní podlaží využívané jako garáže. Jedinečná architektura projektu spolu s vysokou kvalitou použitých materiálů je garancí dlouhé životnosti tohoto komplexu.

### 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

Věcná břemena:

- ENEA Operator sp. z o.o. – věcné břemeno strpění elektrického vedení včetně přístupu do budovy za účelem jeho kontroly, modernizace a oprav.
- Szczecińska Energetyka Ciepła sp. z o.o. – věcné břemeno strpění vedení teplovodu včetně přístupu do budovy za účelem jeho kontroly, modernizace a oprav, a ponechání volné ochranné zóny o vzdálenosti nejméně 2 m na každou stranu od všech zařízení souvisejících s teplovodem.

### Zástavní práva a související zatížení:

- BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. – zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení.

**Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je v 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**

Savills Property Management.

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

Výbor odborníků ocenil danou nemovitost ke dni 30. 11. 2025.

**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 jejichž základě byla cena nemovitosti určena, byla-li nemovitost oceněna porovnávacím způsobem**

Není relevantní.

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

Společnost Calvela 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 0001110434, REGON: 528906878, NIP: 7011209612.

**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 dvou 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.

**BYTY MOLO LIPNO – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST INVESTIKA MLR, S.R.O.****Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Lipno nad Vltavou 516,



382 78 Lipno nad Vltavou, Česká republika. 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 v bytových domech v projektu MOLO Lipno s dispozicemi 1+kk až 5+kk s celkovou plochou 2 129 m<sup>2</sup>.

### **Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení**

Bytové jednotky jsou určeny ke krátkodobým pronájmům.

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

### **Popis závad nemovitosti**

Byty i bytové domy jsou ve velmi dobrém technickém stavu. Drobné závady jsou řešeny v rámci pravidelné údržby.

### **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**

Bytové jednotky společnosti INVESTIKA MLR s.r.o. jsou ve správě Společenství vlastníků domu Lipno nad Vltavou č.p. 516, 517, 518, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 173 14 381, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze sp. zn. S 20876.

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

Bytové jednotky byly oceněny Výborem odborníků ke dni 31. 8. 2025.

### **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**

Bytové jednotky byly oceněny porovnávací metodou.

### **Popis kritérií, na jejichž základě 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: 194 32 984, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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 dvou 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.

## CAE LETECKÉ ŠKOLICÍ CENTRUM U VÍDNĚ – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST INVESTIKA FSC GMBH

### Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Mannswörther Strasse 27, 2320 Schwechat, Dolní Rakousy, Rakousko. 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 CAE Inc. jako jedinému nájemci. Je plně obsazena.

### Stručný popis nemovitosti

Letecké školicí centrum CAE tvoří prostory pro lehký průmysl s čistým provozem a pro administrativu, navíc je strategicky umístěno ve Schwechatu u vídeňského mezinárodního letiště. Budova slouží jako výcvikové středisko pro profesionální piloty na specializovaných leteckých trenažérech a poskytuje zázemí výcvikovému personálu. Projekt byl postaven na míru pro kanadskou společnost CAE Inc., světového lídra v oblasti aviatiky.

### Popis závad nemovitosti

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu, nově postavená, dokončená v roce 2025. Drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby a reklamace za generálním dodavatelem stavby.



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

Věcná břemena:

- Věcné břemeno přístupu, používání a oprav vodovodního potrubí zatěžující pozemek 172/42 ve prospěch města Schwechat.
- Věcné břemeno průchodu a průjezdu zatěžující pozemek 172/42 ve prospěch společnosti Wiener Netze GmbH.

**Zástavní práva a související zatížení:**

- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Austria AG, se sídlem Rotschildplatz 1, 1020 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**

Investika Polska Services 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 0001031049, REGON: 525072993, NIP: 7011140010.

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

Výbor odborníků ocenil dané nemovitosti dne 30. 12. 2025.

**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 jejichž základě 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 INVESTIKA FSC GmbH, se sídlem Kohlmarkt 16/2/13c, 1010 Vídeň, zapsaná v obchodním rejstříku pod číslem (Firmenbuchnummer) FN 654702y.

**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 dvou 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**

Budova má certifikát udržitelnosti ÖGNI na úrovni Gold.

## CENTRUM POŁUDNIE VE VRATISLAVI – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST ALVERON SP. Z.O.O.

### Údaje nutné k identifikaci nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Powstańców Slaskich 13, Wrocław, 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 je jedna budova.

### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Nemovitost je v současné době plně obsazena. Klíčovým nájemcem je společnost BNY Mellon sp. z o.o., kterému je pronajato přibližně 97 % pronajímatelné plochy nemovitosti.

### Stručný popis nemovitosti

Druhá fáze projektu Centrum Południe, která byla dokončena v roce 2023 developerem SKANSKA, nabízí 21 500 m<sup>2</sup> špičkových udržitelných kanceláří



a maloobchodních prostor, více než 200 parkovacích míst a další služby. Vysoký standard udržitelnosti dokládá mezinárodní environmentální certifikace LEED Platinum s druhým nejvyšším bodovým hodnocením v Evropě, certifikace WELL Gold a certifikát Object Without Barriers.

### Popis závad nemovitosti

Budova je téměř nová a je ve vynikajícím technickém stavu.

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

Věcná břemena:

- Věcné břemeno přístupu, provozu a údržby elektrického vedení ve prospěch společnosti Tauron Dystrybucja S.A.
- Věcné břemeno přístupu, provozu a údržby teplovodu ve prospěch společnosti Fortum Network Wrocław sp. z o.o.
- Věcné břemeno průchodu a průjezdu přes část pozemku určenou pro požární ochranu sousedních budov („fire access road“) ve prospěch společnosti Stena CP sp. z o.o.

### Zástavní práva a související zatížení:

- Zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Santander Bank Polska S.A., se sídlem ul. Jana Pawła II 17, 00-854, Varšava

### Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve vynikajícím 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 CBRE.

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

Výbor odborníků ocenil dané nemovitosti dne 27. 10. 2025.

### **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 jejichž základě 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 Alveron 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 0001130899, REGON: 529839612, NIP: 5243019083.

### **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 dvou 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**

Budova má mezinárodní certifikát udržitelnosti LEED na úrovni Platinum.

### **BUTOVICE OFFICES V PRAZE – NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOST BUTOVICE OFFICES S.R.O.**

#### **Údaje nutné k identifikaci nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Radlická 520-117, Praha 5, Česká republika. Kód katastrálního území: 728730 Jinonice; okres: CZ0100 Hlavní město Praha; obec: 554782 Praha, list vlastnictví č. 3433 a č. 3339. 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 plně obsazena. Klíčovým nájemcem je společnost Albert Česká republika, s.r.o., které je pronajato přibližně 75 %



pronajímatelné plochy budovy. Mezi další významné nájemce patří společnosti Action Retail Czech s.r.o. nebo COMAGRIN, a.s.

### **Stručný popis nemovitostí**

Budova přímo sousedí s OC Galerie Butovice a je v docházkové vzdálenosti od stanice metra B „Nové Butovice“. Jde o objekt kombinující kancelářské, obchodní a restaurační prostory, dokončený v roce 2005, s osmi nadzemními podlažími a suterénem.

### **Popis závad nemovitostí**

Budova je v dobrém technickém stavu a drobné závady jsou řešeny v rámci běžné údržby. Dále je průběžně vylepšována postupnou obměnou hlavních technologií budovy za moderní a provozně efektivnější.

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

Věcná břemena:

- Věcné břemeno užívání části pozemků parc. č. 1231/2, parc. č. 1236/26, parc. č. 1236/3, 1236/30 a parc. č. 1236/32, všechny v k.ú. Jínonice, zřízené ve prospěch společnosti CETIN a.s., za účelem zřízení, uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle geometrického plánu č. 991-194/2005.
- Věcné břemeno zřízení a provozování kabelového vedení a rozpínací stanice distribuční soustavy, zřízené ve prospěch společnosti PREDistribuce, a.s., IČO: 273 76 516, na pozemcích parc. č. 1231/2, parc. č. 1231/4 a parc. č. 1231/6, všechny v k.ú. Jínonice, v rozsahu dle geometrického plánu č. PGP-6086/2019-101.

### **Zástavní práva a související zatížení:**

- 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.

### **Technický stav nemovitosti**

Budova je v 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 dané nemovitosti dne 27. 10. 2025.

### **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 jejichž základě byla cena nemovitosti určena, byla-li nemovitost oceněna způsobem porovnávacím**

Nemovitost nebyla oceněna porovnávacím způsobem.

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

Společnost Butovice Offices s.r.o., se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 194 93 347, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. C 387473.

**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 dvou 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**

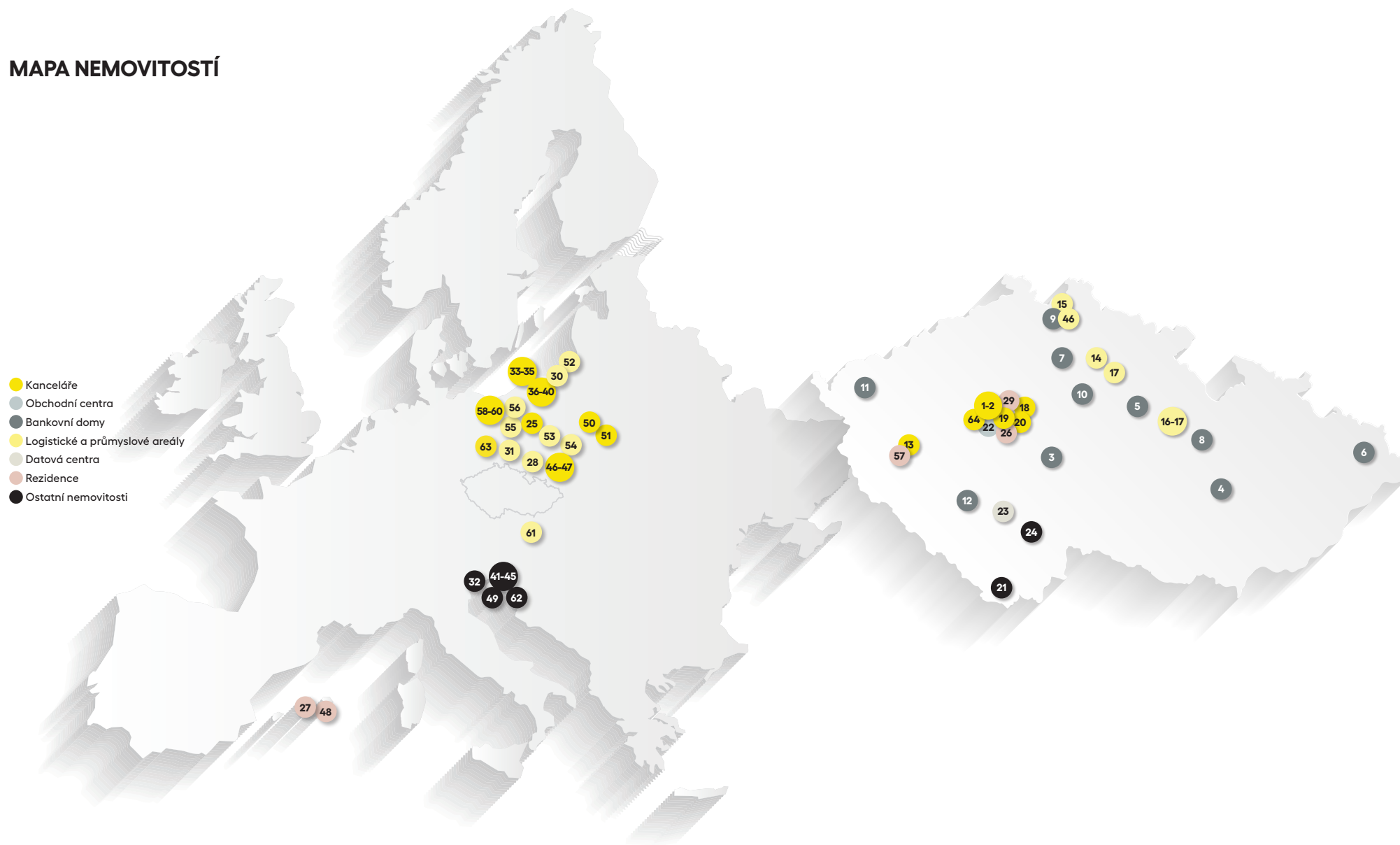
Nejsou evidovány žádné další významné skutečnosti týkající se nemovitosti ani nemovitostní společnosti.



## Oceňovaný realitní fond

INVESTIKA realitní fond včetně celého týmu získali mnoho prestižních odborných ocenění v České republice i v zahraničí. Na oceněních nelpíme, nejdůležitější je pro nás spokojenost našich klientů-investorů. Všechna ocenění jsou pro nás potvrzením vhodně zvolené strategie a zároveň obrovskou motivací do dalších období.

## MAPA NEMOVITOSTÍ



Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
1.	100 %	Pekařská Office Park, Pekařská 628/14, Praha 5, 155 00	Pekařská Office, s.r.o. U Zvoňáky 291/3, Vínohrady, Praha 2, 120 00	kanceláře	kanceláře	VIII. 2016	4 545	95	Vlastnický titul	507	1,59 %	115	23 %	7 %	34,3
2.	100 %	Pekařská Office Park, Pekařská 641/16 Praha 5, 155 00		kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VIII. 2016	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. 2017	1 201	0	Vlastnický titul					9 %	2,8
4.	100 %	Kpt. Jaroše 2012, Boskovice		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII. 2017	693	0	Vlastnický titul					18 %	1,7
5.	100 %	Čáslavská 313, Chrudim		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII. 2017	472	5	Vlastnický titul					11 %	1,2
6.	100 %	Tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek-Místek	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., U Zvoňáky 291/3, Vínohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII. 2017	1 972	7	Vlastnický titul	393	1,24 %	127	32 %	18 %	5,6
7.	100 %	Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav		Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	VII. 2017	1 160	0	Vlastnický titul					0 %	5,6
8.	100 %	Náměstí T. G. Masaryka 111/6, Moravská Třebová		Smíšený – zejména retail a kanceláře	Kanceláře, obchodní prostor	VII. 2017	883	0	Vlastnický titul					69 %	0,8
9.	100 %	Frýdlantská 1351/15, Liberec		Smíšený – zejména retail a kanceláře	Kanceláře, obchodní prostor	VII. 2017	1 265	0	Vlastnický titul					24 %	1,4

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
10.	100 %	Náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., U Zvoňky 291/3, Vínohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	Kanceláře, obchodní prostor	VII. 2017	807	0	Vlastnický titul					24 %	1,6
11.	100 %	5. května 714/1, Sokolov		Smíšený – zejména retail a kanceláře	Kanceláře, obchodní prostor	VII. 2017	801	0	Vlastnický titul					18 %	1,8
12.	100 %	Velké náměstí 55 / U Sv. Markěty 56, Strakonice		Smíšený – zejména retail a kanceláře	Kanceláře, obchodní prostor	V. 2019	1 661	0	Vlastnický titul					39 %	1,7
13.	100 %	Business Centre Bohemia, Plzeň, Anglické náměstí 2434/1,	INVESTIKA beta, s.r.o., U Zvoňky 291/3, Vínohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	Kanceláře, obchodní prostor	V. 2018	8 234	137	Vlastnický titul	693	2,18 %	251	36 %	0 %	42,1
14-17.	100 %	Industriální portfolio CS Cargo – Jičín, Liberec, Litomyšl (Kornice)	Alfa logistické areály s.r.o., U Zvoňky 291/3, Vínohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	Kanceláře, obchodní prostor	V. 2018	22 644	147	Vlastnický titul	645	2,03 %	264	41 %	0 %	39,1
18.	100 %	Trofejní kancelářská budova – U Zvoňky 3	INVESTIKA gama, s.r.o., U Zvoňky 291/3, Praha 2, 120 00	Kanceláře	Kanceláře	X. 2018	764	9	Vlastnický titul	109	0,34 %	44	40 %	0 %	6,2
19.	100 %	Administrativní budova Avenir E, Radlická 751/113e, Praha 5	NRE Avenir s.r.o., U Zvoňky 291/3, Vínohrady, Praha 2, 120 00	Kanceláře	Kanceláře	III. 2019	6 801	105	Vlastnický titul	473	1,49 %	269	57 %	23 %	27,4
20.	100 %	Administrativní budova Karla Engliše 4	INVESTIKA KE4, s.r.o., U Zvoňky 291/3, Vínohrady, Praha 2, 120 00	Smíšený – zejména retail a kanceláře	Kanceláře, obchodní prostor	VII. 2019	4 461	31	Vlastnický titul	424	1,33 %	94	22 %	28 %	21,5
21.	100 %	Bytové jednotky, Lipno nad Vltavou 516	INVESTIKA MLR, s.r.o., U Zvoňky 291/3, Praha, 120 00	Bytové jednotky		I. 2022	2 129	23	Vlastnický titul	410	1,29 %	0	0 %	-	-

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
22.	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. 2019	49 876	1 400	Vlastnický titul	2 687	8,45 %	1 057	39 %	4 %	163,7
23.	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. 2020	5 617	80	Vlastnický titul	380	1,20 %	68	18 %	57 %	12,6
24.	100 %	Zámek Mitrowicz, Koloděje nad Lužnicí 1	Zámek Mitrowicz s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha 2, 120 00	Zámek	Krátkodobé pronájmy	IX. 2020	3 600	-	Vlastnický titul	267	0,84 %	0	0 %	0 %	3,6
25.	100 %	Kancelářská budova Szyperska 14, Poznaň	Szyperska sp. z o.o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	II. 2021	19 259	144	Right of Perpetual Usufruct (Lease hold)	1 225	3,86 %	370	30 %	3 %	86,5
26.	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. 2022	501	3	Vlastnický titul	124	0,39 %	0	0 %	100 %	0
27.	67 %	Vila Formentor, Formentor 16, 07460 Pollenca	Trust Minoico 2021 SL, Calle Can Puigdorfila 2, 07001 Palma de Mallorca	Rezidence	Rezidence	I. 2022	774	-	Vlastnický titul	218*	0,69 %	0	0 %	100 %	0
28.	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. 2022	41 000	740	Vlastnický titul	1 418	4,46 %	585	41 %	0 %	80,80
29.	100 %	Vila Na Doubkové, Na Doubkové 1281/2, 150 00, Praha 5	Vila Na Doubkové III s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha 2, 120 00	Rezidence	Rezidence	II. 2022	675	9	Vlastnický titul	130	0,41 %	0	0 %	0 %	5,7

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
30-31.	100 %	Portfolio servisních center MAN Truck&Bus – Lubowidzka 43, Gdaňsk a Jozefa Wymyslowskiego 9, Nowa Wiesz Wrocławská	Irenill Investments sp. z o.o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Logistika	Logistika	III. 2022	7 917	41	Vlastnický titul	502	1,58 %	172	34 %	0 %	32,6
32.	100 %	Pozemky k developmentu ve Fažaně, Perojska cesta, Fažana, Chorvatsko	MY TIE d.o.o., Zagreb, Jurja Križanića 1	Pozemky k developmentu		IV. 2022	38 630	-	Vlastnický titul	717	2,26 %	0	0 %	-	-
33-35.	100 %	Tensor Office Park, Luzycka 8, Gdynia, Polsko	Tensor SE, Łużycka 8A, 81-537 Gdynia	Kanceláře	Kanceláře	V. 2022	20 073	437	Right of Perpetual Usefruct (Lease – hold)	1 527	4,80 %	601	39 %	0 %	91,8
36-40.	100 %	Luzycka Office Park, Luzycka 8, Gdynia, Polsko	Luzycka SE, Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	X. 2022	28 630	694	Right of Perpetual Usefruct (Lease – hold)	2 258	7,10 %	998	44 %	4 %	131,1
41-45.	100 %	Grand Sea Villas, Alberi 300A, Savudrija, Chorvatsko	REO Delta prva d.o.o., Zagreb, Jurja Križanića 1	Turistické rekreační vily	Krátkodobé pronájmy	XI. 2022	3 006	8	Vlastnický titul	506	1,59 %	0	0 %	-	13,7
46-47.	100 %	Face2Face Business campus, Żelazna 2 a Żelazna 4, Katowice, Polsko	Huramitell Investments sp. z o.o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	XII. 2022	47 216	758	Right of Perpetual Usefruct (Lease – hold)	3 841	12,08 %	1 537	40 %	0 %	243,6
48.	100 %	Vila Port d'Andratx, Can Siruel 29, Port d'Andratx, Baleárské ostrovy, Španělsko	Condominio Mincha 2022 SL, Calle Can Puigdorfila 2, 07001 Palma de Mallorca	Rezidence	Rezidence	II. 2023	641	-	Vlastnický titul	177	0,56 %	0	0	100 %	0

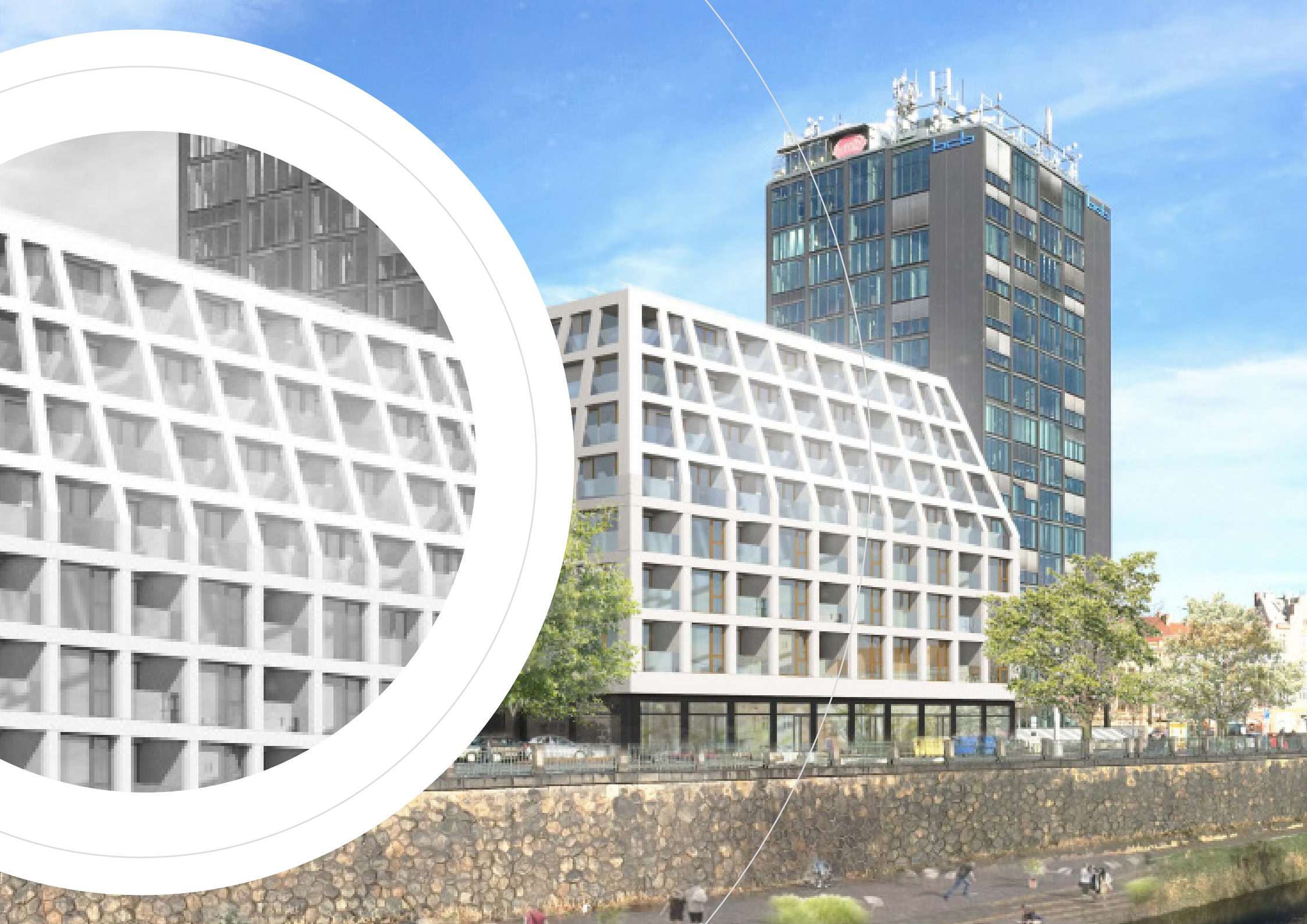
Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
49.	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	172	0,54 %	0	0	-	-
50.	100 %	Royal Trakt Office, Aleje Ujazdowskie 41, Varšava, Polsko	Carmona sp. z o.o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	VII. 2023	3 501	23	Right of Perpetual Usefruct (Lease – hold)	392	1,23 %	105	27%	5 %	23,0
51.	100 %	P180, Puławska 180, Varšava, Polsko	Tomilla sp. z o.o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	XII. 2024	31 872	196	Right of Perpetual Usufruct (Lease hold)	2 954	9,29 %	1 537	52 %	0 %	177,9
52-56.	100 %	Logistické portfolio 7R, Sasiedska 20 Gdaňsk, Logistyczna 9 Checiny, Krakowska 178B Balice, Szurmin 7 Targowo Podgórne, Wojska Polskiego 66, Bydgoszcz, Polsko	Malvela sp. z o.o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Logistika	Logistika	XII. 2024	210 984	925	Right of Perpetual Usufruct (Leasehold)	4 596	14,46 %	2 175	47 %	0 %	295,7
57.	100 %	Pozemky k developementu v Plzni, ulice Anglické nábřeží a U Zvonu	INVESTIKA AND, s.r.o., U Zvonářky 291/3, Praha 2, 120 00	Pozemky k developementu	-	XII. 2024	5 797	408	Vlastnický titul	527	1,66 %	0	0	-	-
58-60.	60 %	Piastów Office Center, Aleja Piastów 30, Štětín, Polsko	Calvela sp. z o.o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	II. 2025	21 105	309	Right of Perpetual Usufruct (Leasehold)	823*	2,59 %	380*	46 %	0 %	86,3

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v mil. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	Neobsazenost prostor	Roční příjem z nájemného v milionech CZK
61.	100 %	CAE letecké školící centrum u Vídně, Mannswörther Strasse 27, Schwechat, Rakousko	INVESTIKA FSC GmbH, Kohlmarkt 16/2/13c 1010 Vídeň	Logistika	Logistika	VII. 2025	8 078	90	Vlastnický titul	899	2,83 %	412	46 %	0 %	50,4
62.	100 %	Pozemky k developmentu ve Fažaně, Perojska cesta, Fažana, Chorvatsko	REO Delta peta d.o.o., Zagreb, Jurja Križanića 1	Pozemky k developmentu	-	VII. 2025	-	-	Vlastnický titul	36	0,11 %	0	0	-	-
63.	60 %	Centrum Południe 3, Powstańców Śląskich 13, Vratislav, Polsko	Alveron sp. z.o.o., Aleje Ujazdowskie 41, 00 540 Varšava	Kanceláře	Kanceláře	XI. 2025	21 557	209	Right of Perpetual Usufruct (Leasehold)	1 017*	3,20 %	746*	73 %	0 %	109,2
64.	100 %	Butovice Offices, Radlická 520-117, Praha 5	Butovice Offices s.r.o., U Zvonařky 291/3, Praha 2, 120 00	Kanceláře	Kanceláře	XII. 2025	9 107	105	Vlastnický titul	741	2,33 %	0	0	0 %	39,9

\* Hodnota přepočtena dle % vlastnického podílu.

## Bank Pekao S.A.

V průběhu roku 2025 se ve spolupráci s bankovní institucí Bank Pekao S.A. podařilo uzavřít portfoliové úvěrové financování na pěti polských nemovitostních společnostech. Hodnota poskytnutého úvěru dosáhla 111,7 mil. EUR.





# Náležitosti výroční zprávy

## A. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování

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

Po celou dobu existence byl Fond obhospodařován pouze obchodní společností INVESTIKA, investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 2, U Zvonařky 291/3, PSČ: 120 00, IČO: 041 58 911, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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. 2025 (kusy)	19 792 542 780	731 393 300	206 939 314
Celkový počet odkoupených PL k 31. 12. 2025 (kusy)	4 795 560 783	144 951 815	10 722 389
Aktuální stav vydaných PL k 31. 12. 2025 (kusy)	14 996 981 997	586 441 485	196 216 925

### 3. Údaje o celkovém počtu vydaných a odkoupených podílových listů za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK (v Kč)	Třída EUR (v EUR)	Třída CZK investiční (v Kč)
Počet podílových listů vydaných Fondem (kusy)	3 265 416 194	185 207 107	192 712 863
Částka inkasovaná do majetku Fondu za vydané podílové listy	5 366 285 317	11 612 011	322 549 966
Počet podílových listů odkoupených Fondem (kusy)	1 174 044 232	45 616 583	10 681 268
Částka vyplacená z majetku Fondu za odkoupené podílové listy	1 936 360 334	2 847 817	17 936 983

#### 4. Údaje o fondovém kapitálu a fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2025

Datum	Fondový kapitál fondu (připadající na Třidu CZK, v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (připadající na Třidu CZK, v Kč)	Fondový kapitál fondu (připadající na Třidu EUR, v EUR)	Fondový kapitál na jeden podílový list (připadající na Třidu EUR, v EUR)	Fondový kapitál fondu (připadající na Třidu CZK investiční, v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (připadající na Třidu 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
31. 12. 2025	25 419 035 268,36	1,6949	37 818 051,13	0,0645	337 308 889,03	1,7191

## 5. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku Fondu

Struktura majetku k datu	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Aktiva celkem	27 988 375 979 Kč	22 153 993 196,29 Kč	17 791 766 084 Kč
z toho:			
Účast v nemovitostních společnostech	55,41 %	55,86 %	56,50 %
Úvěry nebo zápůjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z úvěrů nebo zápůjček)	22,22 %	24,76 %	19,65 %
Pohledávky vůči bankám	17,85 %	14,88 %	17,10 %
Investiční nástroje	3,04 %	3,61 %	4,20 %
Ostatní aktiva	1,48 %	0,89 %	2,55 %

V roce 2025 došlo k následujícím akvizicím nemovitostních společností:

- a) 60% podíl na společnosti Calvela sp. z o.o.;
- b) 100% podíl na společnosti REO Delta peta d.o.o.;
- c) přímý 100% podíl na společnosti INVESTIKA AND, s.r.o.;
- d) 100% podíl na společnosti INVESTIKA FSC GmbH;
- e) 60% podíl na společnosti Alveron sp. z.o.o.;
- f) 100% podíl na společnosti Butovice Offices s.r.o.;
- g) 100% podíl na BH Skimat s.r.o., čímž došlo ke konsolidaci 100% podílu na Malvela sp. z o.o.; a
- h) 100% podíl na BH Synerion s.r.o., čímž došlo ke konsolidaci 100% podílu na Tomilla sp. z o.o.

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

Období roku 2025	Fondový kapitál	Aktiva Fondu
Leden 2025	22 047 532 733,38 Kč	22 760 183 629,11 Kč
Únor 2025	22 519 494 833,96 Kč	23 494 641 383,09 Kč
Březen 2025	23 025 026 990,31 Kč	24 031 127 242,72 Kč
Duben 2025	23 564 019 390,24 Kč	24 643 870 224,90 Kč
Květen 2025	23 930 114 854,51 Kč	24 848 203 371,94 Kč
Červen 2025	24 318 255 216,16 Kč	25 304 048 543,60 Kč
Červenec 2025	24 701 585 455,51 Kč	25 748 217 851,31 Kč
Srpen 2025	25 060 661 586,24 Kč	26 065 705 689,38 Kč
Září 2025	25 531 373 960,67 Kč	26 740 913 361,81 Kč
Říjen 2025	25 851 618 759,30 Kč	27 027 258 780,36 Kč
Listopad 2025	26 191 208 636,31 Kč	27 507 489 967,69 Kč
Prosinec 2025	26 673 242 806,99 Kč	27 988 375 978,89 Kč

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

Obhospodařovatel fondu na úrovni Fondu využíval v předmětném období tyto techniky obhospodařování:

Protistrana*	Produkt	Měna	Datum obchodu	Datum vypořádání	Datum ukončení	Operace	Nominální částka/ objem
PPF	SWAP	EUR/CZK	27. 2. 2025	28. 2. 2025	2. 3. 2026	Sell	29 000 000,00
KB	SWAP	EUR/CZK	28. 3. 2025	31. 3. 2025	2. 3. 2026	Sell	21 750 000,00
KB	SWAP	EUR/CZK	28. 3. 2025	31. 3. 2025	31. 3. 2026	Sell	21 750 000,00
KB	SWAP	EUR/CZK	25. 4. 2025	28. 4. 2025	14. 1. 2026	Sell	49 300 000,00
PPF	SWAP	EUR/CZK	25. 4. 2025	28. 4. 2025	9. 2. 2026	Sell	49 300 000,00
KB	SWAP	EUR/CZK	27. 5. 2025	28. 5. 2025	29. 4. 2026	Sell	15 000 000,00
PPF	SWAP	EUR/CZK	10. 6. 2025	11. 6. 2025	11. 5. 2026	Sell	32 100 000,00
ČS	Forward	EUR/CZK	10. 6. 2025	10. 6. 2025	12. 6. 2026	Sell	21 500 000,00
KB	SWAP	EUR/CZK	20. 6. 2025	23. 6. 2025	24. 6. 2026	Sell	35 000 000,00
PPF	SWAP	EUR/CZK	27. 6. 2025	30. 6. 2025	1. 7. 2026	Sell	47 400 000,00
KB	SWAP	EUR/CZK	17. 7. 2025	21. 7. 2025	21. 7. 2026	Sell	49 300 000,00
KB	SWAP	EUR/CZK	20. 8. 2025	21. 8. 2025	24. 8. 2026	Sell	75 000 000,00
KB	SWAP	EUR/CZK	19. 9. 2025	22. 9. 2025	23. 9. 2026	Sell	14 000 000,00
PPF	SWAP	EUR/CZK	16. 10. 2025	20. 10. 2025	19. 10. 2026	Sell	117 200 000,00
KB	SWAP	EUR/CZK	29. 10. 2025	31. 10. 2025	9. 9. 2026	Sell	33 500 000,00
PPF	Forward	EUR/CZK	29. 10. 2025	29. 10. 2025	3. 6. 2026	Sell	25 000 000,00
PPF	SWAP	EUR/CZK	11. 11. 2025	12. 11. 2025	11. 11. 2026	Sell	32 100 000,00
PPF	SWAP	EUR/CZK	5. 12. 2025	8. 12. 2025	27. 11. 2026	Sell	37 000 000,00
ČS	Forward	EUR/CZK	30. 12. 2025	30. 12. 2025	25. 5. 2026	Sell	43 900 000,00

Protistrana*	Produkt	Měna	Datum obchodu	Datum vy- pořádání	Datum ukončení	Operace	Nominální částka/ objem
PPF	Forward	EUR/CZK	30. 12. 2025	30. 12. 2025	14. 12. 2026	Sell	43 900 000,00
ČS	Forward	EUR/CZK	10. 6. 2025	10. 6. 2025	12. 6. 2026	Buy	21 500 000,00
ČS	REV-REPO	CZK	31. 12. 2025	31. 12. 2025	14. 1. 2026	Buy	800 000 000,00
ČS	REV-REPO	CZK	31. 12. 2025	31. 12. 2025	16. 1. 2026	Buy	378 000 000,00
ČS	REV-REPO	CZK	31. 12. 2025	31. 12. 2025	19. 1. 2026	Buy	376 000 000,00
ČS	REV-REPO	CZK	31. 12. 2025	31. 12. 2025	21. 1. 2026	Buy	376 000 000,00
ČS	REV-REPO	CZK	31. 12. 2025	31. 12. 2025	23. 1. 2026	Buy	376 000 000,00
ČS	REV-REPO	CZK	31. 12. 2025	31. 12. 2025	26. 1. 2026	Buy	376 000 000,00

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

## 8. Údaje o portfoliu manažerech Fondu v rozhodném období

### Petr Čížek

předseda představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

Doba výkonu funkce: Od vzniku Fondu

#### Zkušenosti a znalosti:

Po studiu na Národohospodářské fakultě Vysoké školy ekonomické v Praze působil Petr do roku 2007 v pražské pobočce nadnárodní banky HSBC Bank plc. Během svého působení v HSBC se podílel na mnoha transakcích mezinárodních i českých společností, včetně vedoucí role při poskytnutí syndikované garance konsorcia 14 mezinárodních bank v roce 2003 ve prospěch České správy letišť s. p. (na zajištění financování výstavby založil investiční butik BOHEMIA REAL ESTATE INVESTMENTS, který se věnuje vyhledávání investičních příležitostí v České republice a ve 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. Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

Osobou zajišťující úschovu nebo opatrování majetku Fondu je depozitář uvedený v bodu výše. Depozitář nepověřil v rozhodném období úschovou nebo opatrováním majetku Fondu jinou osobu.

### 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, respektive 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 byl oceněn 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.

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>292 893 744 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	56 328 655 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>521 931 996 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	526 732 149 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>1 391 696 905 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	833 475 107 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl na obchodní společnosti MY TIE d.o.o.

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>717 758 924 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	703 811 070 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>1 014 560 614 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	896 654 929 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>1 377 661 474 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	1 103 649 324 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>326 002 193 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	258 497 598 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>366 296 273 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	256 992 225 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>411 212 875 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	136 820 874 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>1 067 908 208 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	484 232 876 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>299 279 768 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	299 736 626 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>945 406 237 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	709 350 114 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>919 987 140 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	669 213 563 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>327 630 569 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	327 496 811 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>418 981 985 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	421 793 866 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl ve společnosti Malvela sp. z o.o.

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>814 216 206 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	749 103 157 Kč

V majetku Fondu je dále 100 % podíl ve společnosti Tomilla sp. z o.o.

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>523 906 230 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	418 577 982 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>291 485 231 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	290 500 765 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>294 450 147 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	303 149 049 Kč

V majetku Fondu je dále 100% podíl ve společnosti INVESTIKA FSC GmbH

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>465 770 115 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	479 147 052 Kč

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

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>410 063 648 Kč</b>
Pořizovací cena majetkové účasti:	307 542 350 Kč

V majetku Fondu je dále 100 % podíl ve společnosti Butovice Offices s.r.o.

<b>Ocenění majetkové účasti:</b>	<b>374 252 281 Kč</b>
Požizovací cena majetkové účasti:	388 765 804 Kč

V majetku Fondu je dále finanční majetek v souhrnné hodnotě přesahující 1 % hodnoty majetku Fondu, a to zejména pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtů v české nebo cizí měně za osobami uvedenými v ustanovení § 72 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), investiční nástroje (cenné papíry fondu kvalifikovaných investorů) a další přípustné pohledávky (např. z úvěrů či zápůjček).

**486 mil. CZK**

Hodnota proinvestovaných prostředků na zvyšování kvality a standardů stávajících nemovitostí INVESTIKA realitního fondu v roce 2025.

### 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 413 782 385 Kč.
- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 47 127 440 Kč.
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 5 073 450 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 389 425 Kč.
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 736 134 Kč.
- Úplata za účetní služby činila v rozhodném období částku ve výši 1 004 463 Kč.
- Úplata za právní služby činila v rozhodném období částku ve výši 4 425 152 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 víc 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 víc 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 víc 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 k 31. 12. 2025 uzavřeno celkem dvacet sell-buy operací za účelem zajištění ve výši 19 226 285 000 Kč. Podíl na objemu aktiv Fondu k 31. 12. 2025 činil 68,7 %.

Fond měl k 31. 12. 2025 uzavřeno celkem sedm buy-sell operací ve výši 3 186 370 900 Kč. Podíl na objemu aktiv Fondu k 31. 12. 2025 činil 11,4 %.

**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 přijal finanční kolaterál k 31. 12. 2025 ve výši 345 240 tis. Kč.

Emitentem kolaterálu v objemu 2 665 103 tis. Kč přijatého v rámci buy-sell operací byla v rozhodném období ČNB.

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

Pro uzavírání buy-sell a sell-buy operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká spořitelna, a.s., PPF banka a.s. a Komerční 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	2 665 103 400 Kč
<3 měsíce	0 Kč
<1 rok	0 Kč
>1 rok	0 Kč
Otevřené obchody	345 240 000 Kč

V členění podle měny kolaterálu:

Měna	Kolaterál
CZK	3 010 343 400 Kč
EUR	0 Kč

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

Dní do splatnosti	<90	91–180	181–360	361–1080	1080<
Nominální hodnota derivátů dle aktuálního kurzu	4 148 319 500 Kč	4 182 262 500 Kč	11 434 342 500 Kč	0 Kč	0 Kč
Reverzní repo obchody	2 665 103 400 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	FXSWAP	2. 3. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	2. 3. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	31. 3. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	14. 1. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	9. 2. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	29. 4. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	11. 5. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXForward	12. 6. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	24. 6. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	1. 7. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	21. 7. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	24. 8. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	23. 9. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	19. 10. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Sell-buy	FXSWAP	9. 9. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXForward	3. 6. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	11. 11. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXSWAP	27. 11. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXForward	25. 5. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	FXForward	14. 12. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	FXForward	12. 6. 2026	EUR/CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 20/03/26	14. 1. 2026	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 20/03/26	16. 1. 2026	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 20/03/26	19. 1. 2026	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 20/03/26	21. 1. 2026	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 20/03/26	23. 1. 2026	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Buy-sell	P ČNB 52T 4000 mld 20/03/26	26. 1. 2026	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 České spořitelny, a.s., PPF banky a.s. a Komerční banky, 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 České spořitelny, a.s., bankovní účty u PPF banky a.s. a bankovní účty u Komerční banky, 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:

#### 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.	0	100 %	0	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.	341 839 862	43,3 %	0	N/A
Komerční banka, a.s.	190 842 664	24,2 %	0	N/A
PPF banka a.s.	256 332 875	32,5 %	0	N/A

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 buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na sell-buy operace
Česká spořitelna, a.s.	114 639 351	100 %	62 000	100 %

#### Finanční deriváty

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z celkových buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na sell-buy operace
Česká spořitelna, a.s.	0	100 %	21 224 740	100 %
Komerční banka, a.s.	0	N/A	0	N/A
PPF banka a.s.	0	N/A	0	N/A

## B. Náležitosti výroční zprávy Fondu speciálního fondu

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

K 25. 6. 2025 byl statut Fondu aktualizován, přičemž došlo k technickým úpravám a aktualizaci informací, mimo jiné ohledně investičních limitů, repo obchodů, způsobu hlasování výboru odborníků, zpřesnění pravidel pro odkupy podílových listů a v oblasti ESG a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (dále jen „SFDR“).

### 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: 78 477 737 Kč.
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 3 832 100 Kč.
- Počet pracovníků Obhospodařovatele fondu v roce 2025 činil: 79 a to včetně zaměstnanců zaměstnaných na dohodu o provedení práce, avšak číslo je očištěno o členy statutárního orgánu.
- Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny.
- Celková odměna vyplacená pracovníkům a vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu, činila: 10 400 000 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: 273 87 852, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C115706, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splac-

ený vklad do základního kapitálu ve výši 32 003 000 Kč, jenž 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: 274 13 560, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž 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: 070 20 368, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž 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: 141 00 436, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž 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: 073 44 112, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž 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: 044 85 751, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž 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, jenž 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: 080 81 875, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž 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: 097 75 501, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž 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: 087 13 201, zapsané

v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž 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: 094 22 510, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž 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, jenž představuje 100 % základního kapitálu Irenill Investments sp. z o. o.

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

Fond má účast v obchodní společnosti **Vila Na Doubkové III s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 192 21 771, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž představuje

100 % základního kapitálu Vila Na Doubkové III s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Heritage Estate Prague, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, IČO: 097 15 932, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž představuje 100 % základního kapitálu Heritage Estate Prague, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **MY TIE 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, jenž představuje 100 % základního kapitálu MY TIE d.o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Logistics Brzeg SE**, se sídlem Szyperska 14, 60 101 Poznań, 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, jenž 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, jenž představuje 100 % základního kapitálu Tensor SE.

Fond má účast v obchodní společnosti **REO Delta prva d.o.o.**, se sídlem Jurja Križanića 1, Záhřeb, Chorvatsko, 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, jenž 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 412 800 EUR, jenž 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, jenž představuje 100 % základního kapitálu Carmona sp. z o.o.

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

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, jenž představuje 100 % základního kapitálu REO Delta treća d.o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA MLR, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, IČO: 194 32 984, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž 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, jenž 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, jenž představuje 60 % základního kapitálu Malvela sp. z o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA ANI, s.r.o. v likvidaci**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 075 34 418, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA ANI, s.r.o. v likvidaci.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA AND, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 073 90 467, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem 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, jenž představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA AND, s.r.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **BH Synerion s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 218 02 025, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 406657, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 20 000 Kč, jenž představuje 100 % základního kapitálu BH Synerion s.r.o. Společnost BH Synerion s.r.o. 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 40 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 2 000 PLN, jenž představuje 40 % základního kapitálu Tomilla sp. z o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **BH Skimat s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 116 76 752, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 352744, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 20 000 Kč, jenž představuje 100 % základního kapitálu BH Skimat s.r.o. Společnost BH Skimat s.r.o. 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 40 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 2 000 PLN, jenž představuje 40 % základního kapitálu Malvela sp. z o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **REO Delta peta d.o.o.**, se sídlem Jurja Križanića 1, Záhřeb, Chorvatsko, OIB: 40514742931, zapsané u Obchodního soudu v Záhřebu pod registračním číslem 081457358, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 2 600 EUR, jenž představuje 100 % základního kapitálu REO Delta peta d.o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **INVESTIKA FSC GmbH**, se sídlem Kohlmarkt 16/2/13c, 1010 Wien, zapsané v obchodním rejstříku pod číslem FN 654702y, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10 000 EUR, jenž představuje 100 % základního kapitálu INVESTIKA FSC GmbH.

Fond má účast v obchodní společnosti **Calvela 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 0001110434, REGON: 528906878, NIP: 7011209612, a to podíl o velikosti 60 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 3 000 PLN, jenž představuje 60 % základního kapitálu Calvela sp. z o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Alveron 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 0001130899, REGON: 529839612, NIP: 5243019083, a to podíl o velikosti 60 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 3 000 PLN, jenž představuje 60 % základního kapitálu Alveron sp. z o.o.

Fond má účast v obchodní společnosti **Butovice Offices s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha, IČO: 19493347, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 387473, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 100 000 Kč, jenž představuje 100 % základního kapitálu Butovice Offices, s.r.o.

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

Název společnosti	Počet nemovitostí	Kód země	Katastrální území	List vlastnictví
Pekařská Office, s.r.o.	2	CZ	Praha – Jinonice, Stodůlky	1002, 1017, 1769, 1811
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	10	CZ	Benešov u Prahy, Frýdek-Místek, Liberec, Moravská Třebová, Sokolov, Chrudim, Mladá Boleslav, Boskovice, Nymburk, Strakonice	2791, 2240, 11027, 2170, 3385, 4254, 3625, 4028, 3323, 1866
INVESTIKA beta, s.r.o.	1	CZ	Plzeň	43071
Alfa logistické areály s.r.o.	4	CZ	Kornice, Doubí u Liberce, Moravčice, Jičín	137, 925, 28, 3087
INVESTIKA gama, s.r.o.	1	CZ	Praha – Vinohrady	10988
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

Název společnosti	Počet nemovitostí	Kód země	Katastrální území	List vlastnictví
Logistics Brzeg SE	1	PL	Skarbimierz	160102_2.0160.22_BUD; 160102_2.0160.499_BUD; 160102_2.0160.500_BUD; 160102_2.0160.460_BUD; 160102_2.0160.36_BUD; 160102_2.0160.585_BUD; 160102_2.0160.4_BUD; 160102_2.0160.714_ BUD;160102_2.0160.715_ BUD;160102_2.0160.716_ BUD; 160102_2.0160.717_ BUD;160102_2.0160.461_BUD; 160102_2.0160.732_BUD
Vila Na Doubkové III s.r.o.	1	CZ	Praha – Smíchov	15563
Irenill Investments sp. z o.o.	2	PL	Gdaňsk, Nowa Wies Wroclawska	226106_1.0048.322_BUD; 022304_5.0016.154_BUD
MY TIE 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
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

Název společnosti	Počet nemovitostí	Kód země	Katastrální území	List vlastnictví
Condominio Mincha 2022 SL	1	ES	Port d'Andratx	6491624DD4769S0001QQ
REO Delta treća d.o.o.	1	HR	Fažana	20981
Carmona sp. z o.o.	1	PL	Varšava	146510_8.0504.165.1_BUD
Tomilla sp. z o.o.	1	PL	Varšava	146505_8.0230.1020_BUD
Malvela sp. z o.o.	5	PL	Tarnowo Podgórne, Balice, Checiny, Gdaňsk, Bydgoszcz	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; 046101_1.0132.373_BUD
INVESTIKA AND, s.r.o.	1	CZ	Plzeň	43477
REO Delta peta d.o.o.	1	HR	Fažana	12138
INVESTIKA FSC GmbH	1	AT	Schwechat	05220
Calvela sp. z o.o.	3	PL	Szczecin	326201_1.2156.45_BUD
Alveron sp. z o.o.	1	PL	Wroclaw	026401_1.0022.AR_23.17/15.1_BUD
Butovice Offices s.r.o.	1	CZ	Praha – Jinonice	3433, 3339

## 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 ve 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. Vystudoval VŠE v Praze – fakultu národohospodářskou. V minulosti pracoval mimo jiné pro PricewaterhouseCoopers ČR s.r.o., kde se věnoval poradenství pro velké klienty v rámci insolvenčních, restrukturalizačních, ocenění a prodeje společností a aktiv. Vedle svých dalších obchodních aktivit v oblasti těžby nerostů poskytuje v současné době poradenství soukromým investorům při akvizicích a prodeích společností a nemovitostí a finanční řízení firem. Absolvoval řadu studijních a certifikačních programů (MBA, ACCA, financial certificate).



## Transparentní metody oceňování nemovitostí

V průběhu roku došlo k rozšíření panelu znalců, a v současnosti spolupracujeme s renomovanými společnostmi Savills CZ s.r.o., Grant Thornton Appraisal services a.s., PKF APOGEO Esteem, a.s. a BDO Valuation s.r.o., přičemž dochází k rotaci jednotlivých znalců v procesu oceňování nemovitostí. Rotace jednotlivých znalců zvyšuje transparentnost a současně dochází k ověřování stanovených hodnot díky odlišným oceňovacím přístupům jednotlivých znalců.

### **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 dvou let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice**

Fond kontinuálně zvažuje případné možnosti prodeje nemovitosti, zejména s ohledem na jeho finanční výhodnost pro Fond.

### **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 nedošlo dle dostupných informací k žádnému porušení investičních limitů.

## **D. Ostatní náležitosti**

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

V březnu 2026 došlo ke koupi 89,9% podílu na společnosti Höfe am Brühl GmbH v Lipsku, Spolkové republice Německo, čímž se portfolio Fondu rozrostlo o další majetkovou účast a nemovitost. Součástí akvizice je bankovní financování ze strany Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba).

### **34. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti**

Trh investičních nemovitostí v České republice a okolních zemích vykazuje dobré výsledky související se značným převísem 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 dosa-  
vadních výsledků zhodnocení podílových listů Fondu pro Třidu CZK v rozmezí cílového výnosu 4 až 6 % ročně v závislosti na délce ochran-  
ných opatření a posilování nebo oslabování koruny. V souladu s deklarovanou strategií hodlá maximálně podporovat aktivní správu a rozvoj vlastněných nemovitostí.

### **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. V roce 2022 se Fond stal tzv. light green produktem ve smyslu čl. 8 SFDR, tj. zohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti. Fond nemá žádné zaměstnance. Obhospodařovatel fondu k 31. 12. 2025 zaměstnával 79 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 2025 byl poměr LTV 22,74 %. 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 32,34 %. 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 40,98 %. Úroková sazba bankovního úvěru je variabilní. Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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 36,22 %. Úroková sazba bankovního úvěru je variabilní. Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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 40,75 %. 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 57,02 %. Úroková sazba bankovního úvěru je variabilní. Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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 23,13 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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 39,36 %. Úroková sazba úvěru je variabilní. Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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 17,80 %. 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. Měnové riziko ze změny CZK vůči PLN zajištěno není. Poměr LTV byl ke konci roku 30,47 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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 eliminováno 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 34,29 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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 41,30 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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 téměř v 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když posílení kurzu má negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však eliminováno přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 39,38 %. Úroková sazba úvěru je variabilní a je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

Nemovitostní společnost **Luzycka SE** 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 44,28 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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 přirozeným zajištěním, jelikož je bankovní úvěr denominován v EUR a vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu. Poměr LTV byl ke konci roku 26,7 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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 má posílení kurzu 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 má posílení kurzu 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 40,2 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

Nemovitostní společnost **Malvela Sp. z o. o.** má denominován nájem ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když má posílení kurzu 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 47,65 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

Nemovitostní společnost **Tomilla 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 má posílení kurzu 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 52,01 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

Nemovitostní společnost **Calvela sp. z o.o.** má denominován nájem téměř v 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když má posílení kurzu 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 46,36 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

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

Nemovitostní společnost **INVESTIKA FSC GmbH** má denominován nájem ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když má posílení kurzu 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 45,86 %. Úroková sazba úvěru

je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

Nemovitostní společnost **Alveron sp. z o.o.** má denominován nájem ve 100 % v EUR. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když má posílení kurzu 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 73,83 %. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR (pokud je kladná). Nemovitostní společnost tak může být krátkodobě vystavena úrokovému riziku. Úrokové riziko je průběžně řízeno pomocí vhodných zajišťovacích instrumentů v souladu se strategií fondu a s ohledem na tržní vývoj.

Nemovitostní společnost **Butovice Offices s.r.o.** má denominován nájem v 60 % v EUR a ve 40 % v CZK. Vývoj měnového kurzu CZK vůči EUR má tudíž dopad na ocenění nemovitostní společnosti v rámci Fondu, když má posílení kurzu negativní vliv na ocenění a naopak. Měnové riziko je však eliminováno vhodnými zajišťovacími instrumenty na úrovni Fondu.

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., INVESTIKA AND, s.r.o. a INVESTIKA ANI, s.r.o. v likvidaci** neevidují nájem nebo nemají nájem v EUR. Tyto nemovitostní společnosti zároveň neevidují bankovní úvěry a aktuálně tak nejsou vystaveny měnovému riziku a ani žádnému úrokovému riziku.

Fond k 31. prosinci 2025 vlastní podílové listy fondu 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 smí Fond vlastnit investice učiněné 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 ke konci roku 2025 bylo 99,36 %.

### **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, s výjimkou úvěrového financování (i) společností Tensor SE, Luzycka SE, Calvela sp. z o.o., Carmona sp. z o.o. a Szyperska sp. z o.o. ze strany BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. do výše 266 695 tis. Kč (11 mil EUR) a (ii) společnosti INVESTIKA FSC GmbH ze strany Unicredit Bank Austria AG do výše 506 721 tis. Kč (20,9 mil EUR). V souvislosti s měnovým zajištěním a hodnotou předmětných instrumentů byl přijat 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. 2025	153,70 %	170,09 %
28. 2. 2025	155,91 %	169,75 %
31. 3. 2025	152,89 %	168,20 %
30. 4. 2025	150,84 %	166,86 %
31. 5. 2025	148,49 %	165,16 %
30. 6. 2025	152,55 %	167,53 %
31. 7. 2025	149,97 %	166,27 %
31. 8. 2025	148,11 %	164,99 %
30. 9. 2025	147,01 %	164,34 %
31. 10. 2025	151,01 %	168,91 %
30. 11. 2025	152,96 %	168,12 %
31. 12. 2025	158,88 %	177,60 %

#### 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.

Rok 2025 začala česká koruna pod mírným tlakem a v lednu se kurz EUR/CZK přechodně dostal k ročnímu maximu 25,3. Tento úvodní tlak souvisel zejména s očekáváním dalšího snižování sazeb ze strany ČNB a rizikovým sentimentem na EUR/USD. V dalších měsících však česká

koruna postupně přecházela do posilujícího trendu. ČNB začala komunikovat opatrnější postup v měnové politice, v průběhu roku se tempo poklesu sazeb zvolnilo a od poloviny roku se trhy stále více spoléhaly na scénář stabilnějších krátkodobých sazeb. Zároveň ECB v roce 2025 pokračovala ve snižování sazeb, čímž se tlak na zhoršování úrokového diferenciálu vůči euru dále zmírňoval. Volatilita se během roku typicky zvyšovala kolem inflačních a měnově-politických překvapení, nicméně celkově byl vývoj na měnovém páru EUR/CZK klidnější než v předchozím roce s pozvolným trendem posilování české koruny. Domácí měna se postupně dostala na nejsilnější úroveň v závěru roku, kdy se EUR/CZK krátce obchodovala na 24,1. Česká koruna posílila za celý rok přibližně o 4 %.

Majetek Fondu se k 31. 12. 2025 skládal ze 17,85 % z finančních prostředků deponovaných na běžných, respektive termínovaných účtech vedených v CZK a pohledávek z repo operací, dále pak z 22,22 % z úvěrů nebo zápůjček nemovitostním společnostem, 55,41 % bylo tvořeno účastí v nemovitostních společnostech a 3,04 % investičními nástroji a 1,48 % 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 závislosti 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. 2025 činí 17,85 % z aktiv Fondu. Ve sledovaném období množství vydaných podílových listů mnohonásobně 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 prosazovaných Fondem jsou k dispozici v příloze této výroční zprávy.

#### **42. Obecné informace o pobídkách**

Obhospodařovatel a administrátor Fondu využívá k distribuci podílových listů investiční zprostředkovatele, jimž 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 zprostředkovatelé mohou 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 nimiž 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/investika-oznameni-o-stretu-zajmu-20240506-2.pdf>

V Praze dne 27. 4. 2026

**Petr Čížek**

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

**Milan Růžička**

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

# Zpráva nezávislého auditora





## Zpráva nezávislého auditora

o ověření  
účetní závěrky

k 31. prosinci 2025

**INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond**

Praha, duben 2026



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
Sídlo:	U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika
Zápis proveden u:	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 2025 až 31. prosinec 2025
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, 186 00 Praha 8 – Karlín
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



## Zpráva nezávislého auditora

### vlastníkům podílových listů INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále „účetní jednotka“ či „podílový fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025 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. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 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.

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

Na základě provedených postupů, do míry, jíž 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 obdržení ostatních informací 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 27. dubna 2026



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



# 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:	27. 4. 2026

## ROZVAHA

Aktiva v tis. Kč		Bod přílohy	31. 12. 2025	31. 12. 2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9	4 995 426	3 296 053
	v tom: a) splatné na požádání		265 362	422 423
	b) ostatní pohledávky		4 730 064	2 873 630
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	10	6 218 081	5 485 919
	v tom: b) ostatní pohledávky		6 218 081	5 485 919
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	11	851 799	798 891
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	12	15 507 976	12 375 802
11	Ostatní aktiva	13	414 415	196 665
	v tom: deriváty		359 067	35 518
13	Náklady a příjmy příštích období	14	679	663
<b>Aktiva celkem</b>			<b>27 988 376</b>	<b>22 153 993</b>

Pasiva v tis. Kč		Bod přílohy	31. 12. 2025	31. 12. 2024
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	15	345 240	0
	v tom: ostatní závazky		345 240	0
4	Ostatní pasiva	16	928 667	713 032
	v tom: deriváty		18 235	39 515
5	Výnosy a výdaje příštích období	12	842	747
6	Rezervy	19	40 384	15 882
	v tom: b) na daně		40 384	15 882
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů)		1 315 133	729 661
7	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	18	26 673 243	21 424 332
	<b>Pasiva celkem</b>		<b>27 988 376</b>	<b>22 153 993</b>

Podrozvahová aktiva a pasiva v tis. Kč		Bod přílohy	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Podrozvahová aktiva				
2	Poskytnuté zástavy a zajištění	21	12 359 696	8 887 804
4	Pohledávky z pevných termínových operací	23	20 223 701	15 434 615
	v tom: b) s měnovými nástroji		20 223 701	15 434 615
8	Hodnoty předané k obhospodařování	20	26 673 243	21 424 332
Podrozvahová pasiva				
10	Přijaté zástavy a zajištění	22	2 665 103	2 599 000
12	Závazky z pevných termínových operací	23	19 882 868	15 349 124
	v tom: b) s měnovými nástroji		19 882 868	15 349 124

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:	27. 4. 2026

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

	v tis. Kč	Bod přílohy	31. 12. 2025	31. 12. 2024
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	3	553 650	441 758
2	Náklady na úroky a podobné náklady	3	4 776	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	4	274	321
5	Náklady na poplatky a provize	4	976	1 073
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	785 725	-253 036
7	Ostatní provozní výnosy	6	89	928
8	Ostatní provozní náklady	6	4 650	4 479
9	Správní náklady	7	472 993	326 916
	v tom: b) ostatní správní náklady		472 993	326 916
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	18	856 343	-142 497
23	Daň z příjmů	19	38 797	10 455
<b>24</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>18</b>	<b>817 546</b>	<b>-152 952</b>

**INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond**

Sídlo: U Zvonařky 291/3, Praha 2

IČO: 715 08 678

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2025

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 27. 4. 2026

**1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY****Charakteristika a hlavní aktivity Fondu**

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“ nebo „Podílový fond“) byl založen jako otevřený podílový fond společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. (dále jen „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 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 ČNB podle ustanovení § 597 písm. b) 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 (respektive 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 ustanovení § 72 odst. 2 ZISIF s dobou do splatnosti v délce nejvýše jeden 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 jeden 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 rovnou třem 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,
- může-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu poskytovat úvěry a zápůjčky pouze za podmínek uvedených v ustanovení § 74 odst. 1 a odst. 2 Nařízení (tato podmínka se vztahuje na investice provedené ode dne 1. ledna 2022)
- 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 mimo jiné povinen 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, respektive 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 Ministerstva financí České republiky 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. 2025 do 31. 12. 2025.

## 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 uskutečnění 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 jehož základě 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 jde 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 přečeňovaná 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 v úvahu 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 se strategie účetní jednotky 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

jsou odměny 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 prodeji 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 víc 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 nedělá na základě scénářů, u nichž účetní jednotka rozumně neočekává, že nastanou, jako například tzv. „nejhorší scénář“ nebo „zátěžový scénář“.

Investiční společnost není odměňována za výkon portfolia Fondu a nemá stanovenou výkonnostní složku úplaty, nicméně úplata za administraci a obhospodařování je vázána na velikost čisté hodnoty aktiv Fondu. Výkonnost portfolia neovlivňuje volbu obchodního modelu.

### **Změny účetních metod pro běžné účetní období**

V roce 2025 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. Jde o klasifikaci finančních aktiv dle IFRS 9.4.1.4. 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 klasifikovaný jako kapitálový nástroj a splnil podmínky pro klasifikaci kapitálového nástroje.

Zařazení přecenění do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI) vychází z prvotního neodvolatelného rozhodnutí učiněného při prvotním zaúčtování v souladu s IFRS a je volbou společnosti takto účtovat.

### **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. Jde o klasifikaci finanční aktiv dle IFRS 9.4.1.5. Jsou to finanční aktiva, která nejsou určena k obchodování. Mezi tato 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. Jde o klasifikaci finanční aktiv dle IFRS 9.4.2.2. Do této skupiny patří přijaté úvěry a emitované dluhové cenné papíry, včetně podřízených, a ostatní finanční závazky.

#### **Vlastní emitované cenné papíry (podílové listy)**

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

Položka rozvahy Čistá hodnota aktiv připadající na držitele podílových listů se odchyľuje 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 vykázovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může

zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

#### **Výnosové poplatky a provize**

Poplatky a provize jsou 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 zjistitelné (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 nemovitostí používaná pro ocenění majetkových účastí se stanoví jako tržní cena vyhlášená výborem odborníků ke dni stanovení reálné hodnoty Fondu. Alespoň dvakrát ročně jsou nemovitosti držené v nemovitostních společnostech oceňovány na základě posudku od licencovaného znalce.

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je určena měsíčně na základě interních pravidel 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 udržitelného výnosu z nájemného a souvisejících nákladů, odhad rizika ztráty z nájemného či odhad tržní požadované míry výnosnosti, tj. diskontního faktoru vstupujícího do výnosové metody oceňování.

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

### Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

Při prvotním zachycení jsou účasti v nemovitostní společnosti zachy-

ceny 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.

### 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 je vázaný účet veden na jméno třetí osoby, případně se nachází u třetích stran (banka jiná než banka, u níž má Fond vedeny účty, notářská úschova), účtuje se o zůstatku na něm jako o pohledávce a je vykázán v položce „Ostatní aktiva”. V příloze k finančním výkazům je pak vykázán odděleně.

Zároveň Fond účtuje o závazku uhradit celou kupní cenu nemovitostní společnosti, tj. o závazku ve výši zůstatku na vázaném účtu, a to až do okamžiku, kdy je buď dohodou s kupujícím původní kupní cena nemovitostní společnosti snížena, nebo kdy dojde ke splnění odkládacích podmínek a peníze jsou z vázaného účtu vyplaceny, tj. je uhrzena 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 probíhá 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. Transakční náklady nejsou součástí původního zaúčtování, ale účtují se rovnou do výkazu zisků a ztrát. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty určen 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 2025 nebyla splněna podmínka, „Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky“. Z tohoto 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 vykázaný 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 vykázaný 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.

### **Přepočítání cizí měny**

Pro přepočítání 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, který 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:

- strana ovládá účetní jednotku;
- strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- strana je členem klíčového managementu Investiční společnosti;
- 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 věčně 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	<b>553 650</b>	<b>441 758</b>
z vkladů	13 413	28 662
z úvěrů	425 598	247 553
z repo obchodů	114 639	165 543
Náklady na úroky	<b>4 776</b>	<b>0</b>
z bankovních úvěrů	0	0
z úvěrů nebo zápůjček	4 776	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>548 874</b>	<b>441 758</b>

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	<b>976</b>	<b>1 073</b>
Výnosy z poplatků a provizí	274	321

## 5. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Zisk/ztráta z přecenění poskytnutých úvěrů na fair value	<b>-13 163</b>	<b>41 947</b>
Zisk/ztráta z derivátových operací	344 829	180 643
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	401 151	-291 416
Zisk/ztráta z prodeje bytových jednotek MOLO Lipno	0	-235 213
Zisk/ztráta z přecenění podílových listů	<b>52 908</b>	<b>51 003</b>
<b>Celkem</b>	<b>785 725</b>	<b>-253 036</b>

## 6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Ostatní provozní náklady	4 650	4 479
Ostatní provozní výnosy	89	928

V rámci jiných provozních nákladů v celkové výši 4 650 tis. Kč v roce 2025 Fond evidoval neuplatněnou DPH na vstupu a ostatní daně a poplatky.

## 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Úplata za obhospodařování	413 782	285 585
Úplata za administraci	47 127	28 803
Depozitářský poplatek	5 073	4 020
Právní poradenství	4 425	4 071
Účetní a daňové poradenství	1 004	863
Statutární audit	736	654
Interní audit	389	370
Ostatní správní náklady	457	2 550
<b>Celkem</b>	<b>472 993</b>	<b>326 916</b>

Úplata Investiční společnosti za obhospodařování Fondu je stanovena pro Třidu CZK a Třidu EUR ve výši 1,7 % p. a. a pro Třidu CZK investiční 0,85 % p. a. Úplata za administraci byla stanovena ve výši 0,15 % p. a. z hodnoty fondového kapitálu Fondu pro měsíce leden a únor 2025. Od 1. 3. 2025 byla stanovena úplata za administraci ve výši 0,20 % p. a. z hodnoty fondového kapitálu Fondu.

Fond neměl v roce 2025 žádné zaměstnance.

**8. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ**

tis. Kč	Celkem	CZ	PL	EU
Výnosy z úroků a podobné výnosy	553 650	231 469	311 098	11 083
Náklady na úroky a podobné náklady	4 776	4 776	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	274	274	0	0
Náklady na poplatky a provize	976	976	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	785 725	785 725	0	0
Ostatní provozní výnosy	89	89	0	0
Ostatní provozní náklady	4 650	3 150	1 500	0
Správní náklady	472 993	178 680	226 012	68 301
Daň z příjmů	38 797	38 797	0	0

**9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zůstatky na běžných účtech	265 362	422 423
Termínované vklady	2 048 064	247 820
Pohledávky z reverzních repo operací	2 682 000	2 625 810
<b>Celkem</b>	<b>4 995 426</b>	<b>3 296 053</b>

**10. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY NEBO ZÁPŮJČKY NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM**

tis. Kč	31. 12. 2025
INVESTIKA beta, s.r.o.	300 191
INVESTIKA KE4, s.r.o.	192 261
Calvela sp. z o.o.	111 712
Pekařská Office, s.r.o.	131 948
Sildat s.r.o.	57 260
Galerie Butovice s.r.o.	604 398
INVESTIKA FSC GmbH	30 932
Irenill Investments sp. z o.o.	213 895
Luzyccka SE	11 134
Butovice offices s.r.o.	384 252
Tensor SE	9 393
Tomilla sp. z o.o.	918 381
Huramitell Investments sp. z o.o.	1 006 684
Malvela sp. z o.o.	1 528 515
INVESTIKA AND, s.r.o.	110 002
Alveron sp. z o.o.	589 082
Szyperska sp. z o.o.	12 848
Carmona sp. z .o.o.	5 193
<b>Celkem</b>	<b>6 218 081</b>

Hodnoty uvedeny výše představují celkový zůstatek jistin úvěrů, včetně naběhlých úroků k 31. 12. 2025.

Mezi nové poskytnuté úvěry v roce 2025 patří úvěr poskytnutý společností INVESTIKA FSC GmbH, INVESTIKA AND, s.r.o., Calvela sp. z o.o., Alveron sp. z o.o. a Butovice offices s.r.o.

V průběhu roku 2025 došlo k částečnému splacení úvěrů poskytnutých společností Szyperska sp. z o.o., Galerie Butovice s.r.o., Tensor SE, Luzycka SE, Carmona sp. z o.o., Malvela sp. z o.o., Calvela sp. z o.o., INVESTIKA FSC GmbH a Huramitell Investments sp. z o.o. V rámci interního testování reálné hodnoty poskytnutých úvěrů Fondem nemovitostním společností došlo ke snížení fair value o 32 517 tis. Kč.

Splatnost	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Do 1 roku	0	0
1-5 let	6 218 081	0
Nad 5let	0	5 485 919
<b>Celkem</b>	<b>6 218 081</b>	<b>5 485 919</b>

## 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	215 215	851 799

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 2025	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitostí	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitosti	Tržní ocenění podílu 2024
Pekařská Office, s.r.o.	27387852	31. 8. 2016	100 %	292 894	32 003	48 555	506 599	36 255	33 978	256 638
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	27413560	26. 7. 2017	100 %	366 296	10 000	49 210	391 981	-2 768	-13 625	369 064
Alfa logistické areály s.r.o.	07020368	9. 4. 2018	100 %	411 213	300	89 394	644 770	26 422	14 318	384 790
INVESTIKA beta, s.r.o.	14100436	2. 5. 2018	100 %	195 329	10	48 191	691 670	-54 946	-36 382	250 274
INVESTIKA gama, s.r.o.	07344112	3. 8. 2018	100 %	81 275	200	53 305	108 790	6 798	2 569	74 477
INVESTIKA KE4, s.r.o.	08081875	15. 4. 2019	100 %	189 673	210	218 994	407 219	124 082	-12 682	65 591
NRE Avenir s.r.o.	04485751	20. 6. 2019	100 %	221 481	210	147 077	471 541	84 144	9 651	137 337
Galerie Butovice s.r.o.	09775501	17. 10. 2019	100 %	1 067 908	200	646 133	2 685 934	113 156	183 023	954 753
Sildat s.r.o.	08713201	6. 3. 2020	100 %	272 252	60	264 365	379 980	-29 808	-21 130	302 061
Zámek Mitrowicz s.r.o.	09422510	17. 8. 2020	100 %	299 280	200	212 311	262 217	16 638	26 779	282 641
Szyperska sp. z o.o.	7010991013	26. 2. 2021	100 %	945 406	32	421 072	1 215 475	42 906	13 445	902 500
TRUST MINOICO 2021, S.L.	B05282827	12. 8. 2021	67 %	327 631	75	298 295	319 743	9 509	-485	318 122
Irenill Investments sp. z o.o.	5272951634	21. 9. 2021	100 %	156 531	27	39 980	501 872	3 514	-12 734	153 017
Vila Na Doubkové III s.r.o.	19221771	4. 4. 2023	100 %	147 333	100	140 833	129 600	2 854	1 600	144 479
MY TIE d.o.o.	21424994716	14. 4. 2022	100 %	717 759	65	155 425	716 634	-234	599	717 993

Společnost	IČO	Datum akvizice	Vlastnický podíl	Tržní ocenění podílu 2025	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitostí	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitosti	Tržní ocenění podílu 2024
Logistics Brzeg SE	5263608658	31. 5. 2022	100 %	919 987	3 189	-46 866	1 418 429	29 557	-30 589	890 430
Tensor SE	5263662505	31. 5. 2022	100 %	1 014 561	2 996	258 627	1 524 914	-9 779	-42 399	1 024 339
Luzycka SE	5263671823	9. 2. 2022	100 %	1 377 661	10 008	135 537	2 254 021	134 924	733	1 242 737
Carmona sp. z o.o.	7011078541	16. 9. 2022	100 %	326 002	90	278 462	392 090	2 202	5 551	323 800
Heritage Estate Prague, s.r.o.	09715932	25. 2. 2022	100 %	137 357	100	127 264	110 136	6 206	7 836	131 151
Condominio Mincha 2022, S.L.	B09863945	22. 9. 2022	100 %	181 042	72	163 999	170 200	6 630	1 257	174 412
REO Delta prva d.o.o.	73222340725	17. 8. 2022	100 %	521 932	66	447 908	505 266	2 226	11 603	519 706
Huramitell Investments sp. z o.o.	5273000869	23. 12. 2022	100 %	1 391 697	6 030	52 568	3 840 747	156 837	-21 062	1 234 860
REO Delta treća d.o.o.	39517769376	12. 7. 2023	100 %	174 157	66	75 592	171 485	-3 465	-3 303	177 622
Investika MLR, s.r.o.	19432984	14. 2. 2024	100 %	418 982	10	394 037	411 232	-860	375	419 842
Tomilla sp. z o.o.**	7011195206	21. 11. 2024	100 %	523 906	30	-26 182	2 954 316	289 365	122 703	234 541
Malvela sp. z o.o.*	7011195979	5. 11. 2024	100 %	814 216	30	-122 708	4 564 558	403 821	414 478	410 395
INVESTIKA ANI, s.r.o. v likvidaci***	07534418	12. 12. 2024	100 %	291 485	20	291 485	-	13 390	-344 385	278 095
Alveron sp. z o.o.	5243019083	31. 10. 2025	60 %	142 157	28,7	- 5 782	1 683 604	-	-	-
Butovice Offices s.r.o.	19493347	3. 12. 2025	100 %	374 252	100	88 006	742 415	-	-	-
Calvela sp. z o.o.	7011209612	6. 2. 2025	60 %	410 064	28,7	-28 743	1 368 170	-	-	-
INVESTIKA AND, s.r.o.	07390467	12. 12. 2024	100 %	294 450	20	25 166	491 165	-	-	-
INVESTIKA FSC GmbH	FN 654702y	12.6. 2025	100 %	465 770	242	448 953	898 714	-	-	-
REO Delta peta d.o.o.	40514742931	12.6. 2025	100 %	36 037	64	18 853	35 810	-	-	-

\* V roce 2025 došlo k nabytí 100% podílu ve společnosti BH Skimat s.r.o. do majetku Fondu. Společnost BH Skimat s.r.o. vlastní 40% podíl ve společnosti Malvela sp. z o.o. Na úrovni Fondu se vykazuje hodnota účasti ve společnosti Malvela sp. z o.o. po konsolidaci se společností BH Skimat s.r.o. V této souvislosti došlo k významnější meziroční změně.

\*\* V roce 2025 došlo k nabytí 100% podílu ve společnosti BH Synerion s.r.o. do majetku Fondu. Společnost vlastní 40% podíl ve společnosti Tomilla sp. z o.o. Na úrovni Fondu se vykazuje hodnota účasti ve společnosti Tomilla sp. z o.o. po konsolidaci se společností BH Synerion s.r.o. V této souvislosti došlo k významnější meziroční změně.

\*\*\* V roce 2025 společnost INVESTIKA ANI, s.r.o. v likvidaci prodala vlastněný podíl na INVESTIKA AND, s.r.o. do INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond. V této souvislosti je zobrazen pokles v rámci změny hodnoty nemovitosti.

V únoru 2025 došlo k nákupu nemovitosti do společnosti Calvela sp. z o.o.

V červenci 2025 došlo k nákupu nemovitosti do společnosti INVESTIKA FSC GmbH, přičemž samotná společnost byla nabyta v červnu 2025.

V listopadu 2025 došlo k nákupu nemovitosti do společnosti Alveron sp. z o.o., přičemž samotná společnost byla nabyta v říjnu 2025.

V prosinci 2025 došlo k nákupu nemovitostní společnosti Butovice offices 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., Szyperka 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., Calvela sp. z o.o., Alveron sp. z o.o., Carmona sp. z o.o., INVESTIKA FSC GmbH a Malvela sp. z o.o. jsou zastaveny ve prospěch bank financujících tyto nemovitostní společnosti.

### Citlivostní analýza

Následující tabulka popisuje hodnoty nemovitostí portfolia Fondu v závislosti na výnosové míře a příjmech z pronájmu. Hodnota nemovitostí při výnosových mírách určených znalci a aktuálním ročním příjmu je 32 794 269 tis. Kč. Například pokud by se příjmy všech nemovitostí, které znalci ocenili výnosovou metodou, zvýšily o 5 % a zároveň nedošlo ke změně hodnot u nemovitostí oceňovaných porovnávací metodou, a zároveň výnosové míry zůstaly stejné, pak by výsledná hodnota portfolia Fondu dosáhla hodnoty 34 268 185 tis. Kč, tedy o 1 473 917 tis. Kč nad aktuální hodnotu. Naopak pokud by příjmy o 5 % poklesly, poklesla by i hodnota nemovitostního portfolia Fondu o stejný rozdíl na 31 320 352 tis. Kč.

Pokud by výnosové míry všech nemovitostí oceňovaných výnosovou metodou poklesly o 0,5 %, při konstantní hodnotě nemovitostí oceňovaných porovnávací metodou a při konstantním příjmu z nájmu by hodnota nemovitostního portfolia Fondu vzrostla na 34 945 009 tis. Kč. V případě nárůstu výnosové míry o 0,5 % by naopak poklesla na 30 714 621 Kč.

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

Výnosová míra	Příjmy z pronájmu (%)				
	-5 %	-2,50 %	0 %	2,50 %	5 %
-0,50 %	33 197 758	34 071 383	34 945 009	35 818 634	36 629 259
-0,25 %	32 166 184	33 012 663	33 859 141	34 705 620	35 552 098
0 %	31 320 352	32 057 310	32 794 269	33 531 227	34 268 185
0,25 %	30 147 325	30 940 675	31 734 026	32 527 377	33 320 727
0,50 %	29 178 890	29 946 755	30 714 621	31 482 486	32 250 352

### 13. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ostatní pohledávky	31 832	117 748
Kladná hodnota měnových nástrojů	359 067	35 518
Poskytnuté zálohy	0	1 922
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	9 205	23 914
Srážková daň a ostatní daně	14 311	17 563
<b>Celkem</b>	<b>414 415</b>	<b>196 665</b>

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.

### 14. NÁKLADY PŘÍŠTÍHO OBDOBÍ

Náklady příštího období k 31. 12. 2025 činí 679 tis. Kč (663 tis. Kč k 31. 12. 2024) a představují je dopředu zaplacené pojištění a pronájem, které se vztahují k roku 2025.

### 15. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

Závazky vůči bankám s družstevními záložnám jsou tvořeny přijatým kolaterálem od bank v rámci derivátových operací ve výši 345 240 tis. Kč.

### 16. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Odložený daňový závazek	173 558	142 284
Závazky z vkladů podílníků	116 406	156 254
Závazek Fondu vůči Investiční společnosti	300 353	366 091
Závazek vůči státu	0	3 345
Dohadné účty pasivní	27 661	2 472
Záporná hodnota měnových nástrojů	18 235	39 515
Ostatní závazky	292 454	3 071
<b>Celkem</b>	<b>928 667</b>	<b>713 032</b>

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

Závazek vůči Investiční společnosti představuje závazek z titulu výplaty poplatku za obhospodařování a administraci za měsíc prosinec 2025 v celkové výši 41 952 tis. Kč. Zbytek ve výši 258 401 tis. Kč představuje

závazek Fondu vůči sběrnému účtu vedenému na jméno Investiční společnosti.

Ostatní závazky představují závazek z titulu úhrady kupní ceny na pořízení 100% podílu ve společnosti INVESTIKA AND, s.r.o. a postoupení pohledávky od společnosti INVESTIKA ANI, s.r.o. v likvidaci v celkové výši 291 621 tis. Kč.

## 17. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výdaje příštích období představují nevyfakturované služby za statutární audit 730 tis. Kč a nevyfakturované služby za vnitřní audit 112 tis. Kč (654 tis. Kč k 31. 12. 2024).

## 18. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽTELE PODÍLOVÝCH LISTŮ

Hodnota čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů je 26 673 243 tis. Kč (21 424 332 tis. Kč k 31. 12. 2024).

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele podílových listů		
v tom:		
- Emisní ážio	0	0
- Kapitálové fondy	21 601 545	17 651 399
- Oceňovací rozdíly	3 218 649	2 734 246
- Nerozdělený zisk minulých let	1 038 688	1 191 639
- Přírůstek/úbytek čistých aktiv	814 361	-152 952
<b>Celkem</b>	<b>26 673 243</b>	<b>21 424 332</b>

## A. ČISTÁ AKTIVA – KAPITÁLOVÉ FONDY

Přehled změn kapitálových fondů:

V kusech a tis. Kč	Počet podílových listů (v ks)	Kapitálové fondy (tis. Kč)
Zůstatek k 31. 12. 2024	13 366 646 326	17 651 399
Podílové listy vydané	3 643 336 164	5 974 757
Podílové listy odkoupené	1 230 342 083	2 024 611
Zůstatek k 31. 12. 2025	15 779 640 407	21 601 545

Vydané a odkoupené podílové listy od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	Třída CZK	Třída EUR	Třída CZK investiční
Počet podílových listů vydaných Fondem (kusy)	3 265 416 194	185 207 107	192 712 863
Částka inkasovaná do majetku Fondu za vydané podílové listy v Kč (Třída EUR uvedena v měně EUR)	5 366 285 317	11 612 011	322 549 966
Počet podílových listů odkoupených Fondem (kusy)	1 174 044 232	45 616 583	10 681 268
Částka vyplacená z majetku Fondu za odkoupené podílové listy v Kč (Třída EUR uvedena v měně EUR)	1 936 360 334	2 847 817	17 936 983

## B. ČISTÁ AKTIVA – OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Účasti v nemovitostních společnostech
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>2 734 246</b>
Přírůstky	769 980
Úbytky	-252 677
Vliv odložené daně	-32 900
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2025</b>	<b>3 218 649</b>

### C. ČISTÁ AKTIVA – NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Zisk za rok 2025 ve výši 817 546 tis. Kč je navržen k převodu na účet nerozdělených zisků minulých let. (za rok 2024 ztráta: 152 952 tis. Kč).

Ztráta z prodeje aktiv oceňovaných do úplného výsledku hospodaření je za rok 2025 ve výši 3 185 tis. Kč (za rok 2024: 0 tis. Kč.).

Hodnota nerozděleného zisku z předchozích období je ve výši 1 038 688 tis. Kč.

## 19. DAŇ Z PŘÍJMŮ

### a) Daň z příjmů

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Daň splatná za běžné účetní období	40 384	10 317
Daň splatná za minulá účetní období	38	138
Daň ze samostatného základu daně	0	0
Daň odložená	-1 626	0
Celkem	38 797	10 455

### b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zisk nebo ztráta před zdaněním	856 343	-142 497
Zisk z prodeje nemovitostních společností	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-90	-42 752
Daňově neodčitelné náklady	13 150	391 591
Odečet daňové ztráty z minulých let	0	0
Základ daně	869 583	206 342
Daň splatná za účetní období 2024*	38	138
Daň zaplacená v zahraničí	3 087	-
Daň z příjmů za běžné období ve výši 5 %	40 384	10 317

Splatná daň z příjmů za rok 2025 dle předběžného výpočtu činí 40 384 tis. Kč a je vykázána v rámci rezerv.

\* Jedná se o dopad plynoucí z rozdílu mezi natvořenou rezervou na daň z příjmu k rozvahovému dni a skutečně zaplacenou daní z příjmu za rok 2024.

### c) Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmů 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 a úvěrů. Odložená daň z příjmů byla spočítána ve výši 173 558 tis. Kč a je vykázána v rámci ostatních pasiv.

## 20. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

Fond vykazoval k 31. prosinci 2025 hodnoty předané k obhospodařování do Investiční společnosti ve výši 26 673 243 tis. Kč (21 424 332 tis. Kč k 31. 12. 2024).

## 21. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY A ZÁRUKY 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. 2025 činí 28 905 393 tis. Kč (23 958 519 tis. Kč k 31. 12. 2024) a reálná hodnota nemovitostních společností, jejichž podíly jsou zastaveny, k 31. 12. 2025 činí 11 586 280 tis. Kč (8 887 804 tis. Kč k 31. 12. 2024).

Fond poskytl v roce 2025 záruky za poskytnuté úvěry od financujících bank BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. do výše 266 695 tis. Kč (11 mil EUR) a UniCredit Bank Austria AG do výše 506 721 tis. Kč (20,9 mil EUR).

## 22. PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ VYKÁZANÉ V PODROZVAZE

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
CP přijaté k zajištění	2 665 103	2 599 000
Celkem	2 665 103	2 599 000

V rámci buy-sell operací Fond přijal k zajištění pokladniční poukázky P ČNB 52T 4000 mld 20/03/26.

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

tis. Kč	2025			2024		
	Podrozvah. položky		RH	Podrozvah. položky		RH
	Pohledávky	Závazek		Pohledávky	Závazek	
<b>Nástroje k obchodování</b>						
Termínové měnové operace	20 223 701	19 882 869	340 832	15 434 615	15 349 124	3 997
<b>Celkem</b>	<b>20 223 701</b>	<b>19 882 869</b>	<b>340 832</b>	<b>15 434 615</b>	<b>15 349 124</b>	<b>3 997</b>

K 31. 12. 2025 byly uzavřeny měnové swapy na zajištění účetních pozic v měně EUR ve výši 793 000 tis. EUR.

K 31. 12. 2025 byl uzavřen měnový forward na zajištění účetní pozice v měně EUR ve výši 21 500 tis. EUR.

### 24. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE NEBO PODROZVAZE

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

## 25. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<b>Aktiva</b>		
Úvěry poskytnuté – nemovitostní společnosti	6 050 167	5 476 787
Úroky z poskytnutých úvěrů – nemovitostní společnosti	167 914	9 132
Přefakturace asset management fee – nemovitostní společnosti	12 625	60 449
Ostatní pohledávky – nemovitostní společnosti	31 236	56 425
<b>Celkem</b>	<b>6 261 942</b>	<b>5 602 793</b>
<b>Pasiva</b>		
Úplata za obhospodařování – Investiční společnost	37 499	30 284
Úplata za administraci – Investiční společnost	4 453	2 682
Ostatní závazky	291 727	
Zálohy – Investiční společnost	258 402	333 125
<b>Celkem</b>	<b>592 081</b>	<b>366 091</b>
<b>Správní náklady</b>		
Úplata za obhospodařování – Investiční společnost	413 782	325 221
Úplata za administraci – Investiční společnost	47 127	28 803
<b>Celkem</b>	<b>460 909</b>	<b>354 024</b>

Fond má v majetku podílové listy investičního fondu DYNAMIKA, otevřený podílový fond, který je také obhospodařován Investiční společností. Celková hodnota podílových listů DYNAMIKA, otevřený podílový fond k 31. 12. 2025 činila 851 799 tis. Kč.

## 26. 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 udělá 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. 2025):

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	0	0	0	4 995 426	4 995 426	Úroveň 1
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	6 218 081	6 218 081	Úroveň 3
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	851 799	851 799	Úroveň 3
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	15 507 976	0	15 507 976	Úroveň 3
Ostatní aktiva – deriváty	0	0	0	359 067	359 067	Úroveň 2
Celkem finanční aktiva	0	0	15 507 976	12 424 373	27 932 349	
Pasiva						
Ostatní pasiva – deriváty	0	0	0	18 235	18 235	Úroveň 2
Celkem finanční pasiva	0	0	0	18 235	18 235	

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			
<b>Aktiva</b>						
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 pasiva – deriváty	0	0	0	35 518	35 518	Úroveň 2
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>3 296 053</b>	<b>0</b>	<b>12 375 802</b>	<b>6 320 328</b>	<b>21 992 183</b>	
<b>Pasiva</b>						
Ostatní pasiva – deriváty	0	0	0	39 515	39 515	Úroveň 2
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39 515</b>	<b>39 515</b>	

## 27. 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 činěna prostřednictvím Útvaru řízení rizik Investiční společnosti, a to nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie jsou identifikována, měřena, řízena a reportována jednotlivá rizika, kterým Fond čelí.

Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jimž je Fond vystaven, je riziko neplnění zákonných a statutárních limitů investičních fondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jimž je Fond vystaven. Investiční společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných ZISIF, Nařízením a statutem Fondu. Investiční společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu.

Obhospodařovatel fondu řídí tržní rizika Fondu, kterým je vystaven, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondu v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů;
- soustavou investičních limitů Fondu a postupů k omezování rizik daných statutem Fondu, obecně závaznými předpisy a regulačními požadavky;
- monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů;
- 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 odvětví. Kontrolu dodržování limitů zajišťuje Útvar řízení rizik Investiční společnosti.

#### Členění aktiv podle zeměpisných segmentů k 31. 12. 2025

Aktiva	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Celkem
Pohledávky za bankami	4 995 426	0	4 995 426
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 780 311	4 437 770	6 218 081
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	851 799	0	851 799
Účasti s rozhodujícím vlivem	5 061 460	10 446 516	15 507 976
Ostatní aktiva – deriváty	359 067	0	359 067
Ostatní aktiva	39 359	15 989	55 348
Náklady a příjmy příštích období	679	0	679
Aktiva celkem	13 088 101	14 900 275	27 988 376

#### Členění aktiv podle zeměpisných segmentů k 31. 12. 2024

Aktiva	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 – zásoby	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 nemovitostních společností podle odvětví:

Odvětvová diverzifikace	31. 12. 2025	31. 12. 2024
IT	18 %	18 %
Ostatní maloobchod	8 %	4 %
Logistika	16 %	32 %
Bankovníctví, pojišťovnictví, finanční služby	16 %	11 %
Ostatní služby	11 %	9 %
Prodej potravin	4 %	2 %
Prodej nábytku	2 %	2 %
Veřejná správa	4 %	4 %
Ostatní	21 %	18 %

Úvěrové riziko obchodních pohledávek není významné. Fond nevytvořil k 31. 12. 2025 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. 2025

v tis. Kč	CZK	EUR	PLN	Celkem
Pohledávky za bankami	2 968 868	2 007 080	19 478	4 995 426
Pohledávky za nebankovními subjekty	851 705	5 366 376	0	6 218 081
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	851 799	0	0	851 799
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 289 504	12 218 472	0	15 507 976
Ostatní aktiva – deriváty	359 067	0	0	359 067
Ostatní aktiva	39 359	1 970	14 019	55 348
Náklady a příjmy příštích období	679	0	0	679
<b>Aktiva celkem</b>	<b>8 360 981</b>	<b>19 593 898</b>	<b>33 497</b>	<b>27 988 376</b>
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	345 240	0	0	345 240
Ostatní pasiva – deriváty	3697	14 538	0	18 235
Ostatní pasiva	951 542	116	0	951 658
<b>Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů</b>	<b>25 756 344</b>	<b>916 899</b>	<b>0</b>	<b>26 673 243</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>27 056 823</b>	<b>931 553</b>	<b>0</b>	<b>27 988 376</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>-18 695 842</b>	<b>18 662 345</b>	<b>33 497</b>	<b>0</b>

Expozice Fondu vůči EUR je eliminována zajišťovacími deriváty v podobě uzavřených měnových swapů a forwardů, které jsou popsány v kapitole č. 23 přílohy účetní závěrky. Výši zajištění ovlivňují různé faktory, mezi které patří hodnota přirozeného zajištění na úrovni majetkových účastí nebo uvažovaná výše daňové sazby.

Expozice Fondu vůči PLN není významná a z tohoto důvodu neexistuje riziko významného dopadu na Fond.

**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. 2025.

	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	4 995 426	0	0	0	0	4 995 426
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	6 218 081	0	0	6 218 081
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	851 799	851 799
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	15 507 976	15 507 976
Ostatní aktiva	0	0	0	0	414 415	414 415
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	679	679
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 995 426</b>	<b>0</b>	<b>6 218 081</b>	<b>0</b>	<b>16 774 869</b>	<b>27 988 376</b>
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	345 240	0	0	0	345 240
Ostatní pasiva	0	0	0	0	969 893	969 893
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	26 673 243	26 673 243
<b>Pasiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 643 136</b>	<b>27 988 376</b>
<b>Čistá úroková pozice</b>	<b>4 995 426</b>	<b>345 240</b>	<b>6 218 081</b>	<b>0</b>	<b>-10 868 267</b>	<b>0</b>

**d) Riziko nedostatečné likvidity**

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde je jejich zpeněžení obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky), 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 musejí tvořit minimálně 10 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, který 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. 2025

	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	4 995 426	0	0	0	0	4 995 426
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	6 218 081	0	0	6 218 081
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	851 799	851 799
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	15 507 976	15 507 976
Ostatní aktiva – deriváty	161 387	197 680	0	0	0	359 067
Ostatní aktiva	0	0	0	0	55 348	55 348
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	679	679
<b>Aktiva celkem</b>	<b>5 156 813</b>	<b>197 680</b>	<b>6 218 081</b>	<b>0</b>	<b>16 415 802</b>	<b>27 988 376</b>
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	0	0	345 240	345 240
Ostatní pasiva – deriváty	0	18 235	0	0	0	18 235
Ostatní pasiva	0	0	0	0	951 658	27 988 376
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	26 673 243	26 673 243
<b>Pasiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>18 235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 970 141</b>	<b>27 988 376</b>
<b>Čistá likvidní pozice</b>	<b>5 156 813</b>	<b>179 445</b>	<b>6 218 081</b>	<b>0</b>	<b>-11 554 339</b>	<b>0</b>

## 28. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V březnu 2026 došlo ke koupi 89,9% podílu na společnosti Höfe am Brühl GmbH v Lipsku, Spolkové republice Německo, čímž se portfolio Fondu rozrostlo o další majetkovou účast a nemovitost. Součástí akvizice je bankovní financování ze strany Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale.

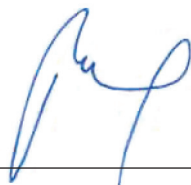
Vedení Investiční společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které nastaly a vyžádaly si úpravu účetní závěrky Fondu k 31. prosinci 2025.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. 4. 2026



**Petr Čížek**

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



**Milan Růžička**

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





**© 2025**

---

**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 2025 v rámci všech investic prováděných v souladu s environmentálními a sociálními vlastnosti:

- uplatňoval s ohledem na podkladová aktiva a obchodní praktiky kritéria omezení investic, které by byly v rozporu se zásadami udržitelnosti,
- podporoval dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu se Všeobecnou deklarací lidských práv OSN,
- podporoval dobrou správu a udržitelné podnikové postupy,
- monitoroval investování do aktiv v souladu s E/S vlastnostmi Fondu,
- usiloval o implementaci řešení, která snižují uhlíkovou intenzitu.

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

Fond zohledňoval v roce 2025 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 2025, které bude zveřejněno na webových stránkách Společnosti do 30. 6. 2026.

Ukazatel	Metrika	Dopad v roce 2025
Tabulka 1, bod 17 (Expozice vůči fosilním palivům prostřednictvím aktiv v podobě nemovitostí)	Investic do aktiv v podobě nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv	0 %
Tabulka 1, bod 18 (Energetická účinnost)	Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv v podobě nemovitostí	27,74 %
Tabulka 2, bod 18 (Emise skleníkových plynů)	Emise skl. plynů okruhu 1	15,04 tCO <sub>2</sub> e
	Emise skl. plynů okruhu 2	29,57 tCO <sub>2</sub> e
	Emise skl. plynů okruhu 3	43622,78 tCO <sub>2</sub> e
	Emise skl. plynů okruhu celkem	43667,39 t CO <sub>2</sub> e
Tabulka 2, bod 19 (Spotřeba energie)	Spotřeba energie v GWh u vlastněných aktiv v podobě nemovitostí na metr čtvereční	0.000142 GWh/m <sup>2</sup>
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	N/A
Tabulka 2, bod 21 (Spotřeba zdrojů)	Podíl surovinových stavebních materiálů (bez opětovně využitých a recyklovaných 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 2025	Dopad v roce 2024	Dopad v roce 2023	Dopad v roce 2022
Tabulka 1, bod 17 (Expozice vůči fosilním palivům prostřednictvím aktiv v podobě nemovitostí)	Investic do aktiv v podobě nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv	0 %	0 %	0 %	0 %
Tabulka 1, bod 18 (Energetická účinnost)	Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv	27,74 %	91,54 %	91,54 %	91,54 %
Tabulka 2, bod 18 (Emise skleníkových plynů)	Emise skl. plynů okruhu 1	15,04 tCO <sub>2</sub> e	11,82 t CO <sub>2</sub> e	11,82 tCO <sub>2</sub> e	4338,42 tCO <sub>2</sub> e
	Emise skl. plynů okruhu 2	29,57 tCO <sub>2</sub> e	30,05 tCO <sub>2</sub> e	33,54 tCO <sub>2</sub> e	30427,07 tCO <sub>2</sub> e
	Emise skl. plynů okruhu 3	43622,78 tCO <sub>2</sub> e	22453,57 t CO <sub>2</sub> e	29036,23 tCO <sub>2</sub> e	5845,12 tCO <sub>2</sub> e
	Emise skl. plynů okruhu celkem	43667,39 t CO <sub>2</sub> e	22495,44 t CO <sub>2</sub> e	29081,6 tCO <sub>2</sub> e	40610,61 tCO <sub>2</sub> e
Tabulka 2, bod 19 (Spotřeba energie)	Spotřeba energie v GWh u vlastněných aktiv v podobě nemovitostí na metr čtvereční	0.000142 GWh/m <sup>2</sup>	0,000188 GWh/m <sup>2</sup>	0,000174 GWh/m <sup>2</sup>	0,000236 GWh/m <sup>2</sup>

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	N/A	38,03 %	N/A	N/A
Tabulka 2, bod 21 (Spotřeba zdrojů)	Podíl surovinových stavebních materiálů (bez opětovně využitých a recyklovaných materiálů a materiálů z biologických zdrojů) v porovnání s celkovou hmotností stavebních materiálů použitých při nové výstavbě a velkých rekonstrukcích	N/A	N/A	N/A	N/A

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 2025, které bude zveřejněno na webových stránkách Společnosti do 30. 6. 2026.

*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)

**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.



- Tabulka 2, bod 21 (Spotřeba zdrojů)

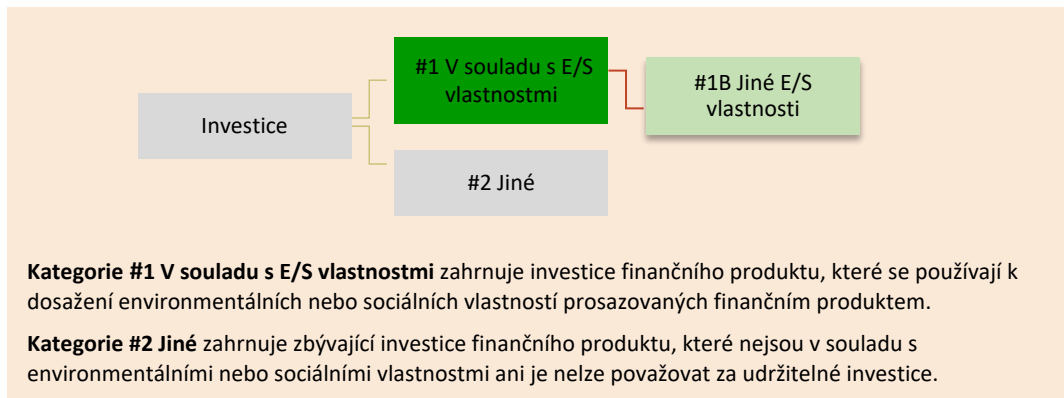
### Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Malvela sp. z o.o.	NACE L68	13,81 %	Polsko
Huramitell Investments sp. z o.o.	NACE L68	11,62 %	Polsko
Tomilla sp. z o.o.	NACE L68	8,94 %	Polsko
Galerie Butovice s.r.o.	NACE L68	8,13 %	ČR
Luzycka SE	NACE L68	6,87 %	Polsko
Alveron sp. z o.o.	NACE L68	5,09 %	Polsko
Tensor SE	NACE L68	4,61 %	Polsko
Logistics Brzeg SE	NACE L68	4,29 %	Polsko
Calvela sp. z o.o.	NACE L68	4,14 %	Polsko
Szyperska sp. z o.o.	NACE L68	3,68 %	Polsko
INVESTIKA FSC GbmH	NACE L68	2,72 %	Rakousko
Butovice Offices s.r.o.	NACE L68	2,25 %	ČR
My Tie d.o.o.	NACE L68	2,17 %	Chorvatsko
INVESTIKA beta, s.r.o.	NACE L68	2,09 %	ČR
Alfa logistické areály s.r.o.	NACE L68	1,95 %	ČR

### Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

- **Jaká byla alokace aktiv?**

80,67 % investic bylo v souladu s charakteristikami E/S Fondu. Investice v kategoriích Jiné, tj. 19,33 %, byly většinou v hotovosti a peněžních ekvivalentech.



- **V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?**

Nemovitostní trh, finanční trh.



### Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

0 %. Fond neinvestoval do aktiv v souladu s taxonomií, jelikož aktiva, které Fond v rámci své investiční strategie nabýval do svého portfolia, nesplňují veškerá technická screeningová kritéria pro určení souladu aktiva s taxonomií EU. V návaznosti na výše uvedené zkoumání obhospodařovatel Fondu vyhodnotil míru souladu udržitelných investic Fondu s environmentálními cíli v souladu s taxonomií EU.

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.1.2025-31.12.2025

**Alokace aktiv** popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

V zájmu souladu s taxonomií EU zahrnují kritéria pro **fosilní plyn** omezení emisí a přechod na energii plně obnovitelných zdrojů nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035. Pokud jde o **jadernou energii**, kritéria zahrnují komplexní pravidla bezpečnosti a nakládání s odpady.

**Podpůrné činnosti** přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálnímu cíli.

**Přechodné činnosti** jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úroveň emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.

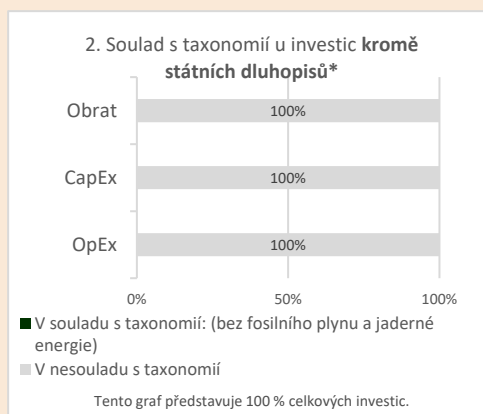
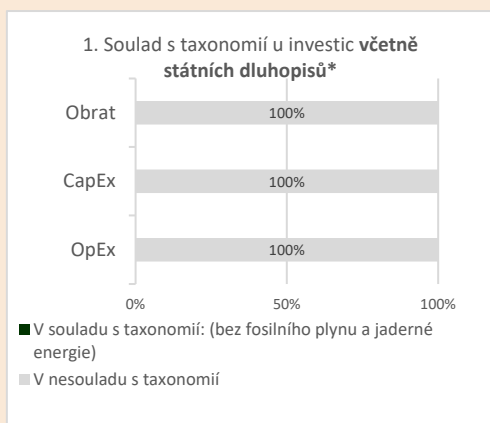
Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností, od nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích (CAPEX)** znázorňující zelené investice společnosti, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech (OPEX)** představující zelené provozní činnosti společnosti, do nichž je investováno.

● **Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilními plyny a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU<sup>1</sup>?**

- 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 %. Fond neinvestoval do udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU. S ohledem na investiční strategii Fondu byly provedeny pouze investice, které jsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi a nekvalifikují se jako udržitelné investice. V návaznosti na výše uvedené zkoumání Fond vyhodnotil míru souladu udržitelných investic Fondu s environmentálními cíli, které nebyly v souladu s taxonomií EU. Oproti předchozímu referenčnímu období nedošlo ke změně v této oblasti.



jsou udržitelné investice s environmentálním cílem, které **nezohledňují kritéria** pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle nařízení (EU) 2020/852.

<sup>1</sup> Činnosti související s fosilním plyny 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.



### **Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?**

0 %



### **Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?**

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



### **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.