



**VÝROČNÍ ZPRÁVA  
2016**

**iINVESTiKA**  
REALITNÍ FOND, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND



## OBSAH

OBSAH .....	1
ÚVODNÍ SLOVO .....	3
ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	4
MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED ROKU 2016 .....	5
VÝVOJ REALITNÍHO TRHU ROKU 2016 .....	6
INFORMACE PRO INVESTORY .....	7
PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ .....	8
NEMOVITOSTI V PORTFOLIU INVESTIKA REALITNÍ FOND, OPF .....	10
SOUPIS NEMOVITOSTÍ V INVESTIKA RF, OPF .....	14
NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY .....	15
A.    NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ .....	15
1.    ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ FOND OBHOSPODAŘUJE, A O JEJÍ ČINNOSTI VE VZTAHU K MAJETKU FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ: .....	15
2.    ÚDAJE O CELKOVÉM POČTU PODÍLOVÝCH LISTŮ VYDANÝCH FONDEM, KTERÉ BYLY V OBĚHU KE KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ: .....	15
3.    ÚDAJE O CELKOVÉM POČTU VYDANÝCH A ODKOUPENÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2016 DO 31. 12. 2016. ....	15
4.    ÚDAJE O FONDOVÉM KAPITÁLU A FONDOVÉM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST K 31. 12. 2016: .....	16
5.    ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU TOHOTO FONDU .....	16
6.    ÚDAJE O VÝVOJI AKTIV FONDU .....	16
7.    ÚDAJE O VÝSLEDNÉM OBJEMU ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍ SE K TECHNIKÁM, KTERÉ OBHOSPODAŘOVATEL POUŽÍVÁ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU, KE KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ, S ROZLIŠENÍM, ZDA SE JEDNÁ O REPO OBCHODY NEBO DERIVÁTY: .....	17
8.    ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ: .....	17
9.    ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ: .....	18
10.   IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU .....	18
11.   ÚDAJE O OSOBÁCH OPRÁVNĚNÝCH POSKYTOVAT INVESTIČNÍ SLUŽBY, KTERÉ VYKONÁVALY ČINNOST HLAVNÍHO PODPŮRCE VE VZTAHU K MAJETKU FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ: .....	18
12.   IDENTIFIKACE MAJETKU, POKUD JEHO HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KE DNI, KDY BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ PRO ÚČELY TĚTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ: .....	18
13.   ÚDAJE O VÝVOJI HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU V ROZHODNÉM OBDOBÍ V NÁZORNÉ GRAFICKÉ PODOBĚ: .....	18
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: .....	19
15.   ÚDAJ O HODNOTĚ VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST: .....	19
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: .....	19

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:.....	19
18.	ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ FONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU, VYSVĚTLENÍ ROZDÍLŮ MEZI OČEKÁVANOU A SKUTEČNOU ODCHYLKOU SLEDOVÁNÍ ZA PŘÍSLUŠNÉ OBDOBÍ .....	20
19.	ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ FONDU ZA CENU, KTERÁ JE VYŠŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ NIŽŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ, ÚDAJE O PRODEJI NEMOVITOSTI Z MAJETKU FONDU ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ. ....	20
B.	NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY SPECIÁLNÍHO FONDU .....	21
20.	ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ VE STATUTU FONDU V ROCE 2016: .....	21
21.	ÚDAJE O ODMĚNÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB OBHOSPODAŘOVATELE ZA ROK 2016: .....	21
C.	NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY SPECIÁLNÍHO NEMOVITOSTNÍHO FONDU .....	22
22.	ÚDAJE O NEMOVITOSTI UVEDENÉ V § 267 ODS. 2 PÍSM. A) A C) AŽ G) ZISIF U KAŽDÉ NEMOVITOSTI V MAJETKU FONDU .	22
23.	ÚČEL, PRO KTERÝ BYLA NEMOVITOST NABYTA DO MAJETKU FONDU, A DOŠLO-LI KE ZMĚNĚ ÚČELU, DŮVOD TĚTO ZMĚNY A DOPADY TĚTO ZMĚNY NA FOND .....	22
24.	ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI OSOBY, KTERÁ NEMOVITOST SPRAVUJE .....	22
25.	DEN, KE KTERÉMU BYL VYHOTOVEN POSUDEK ZNALCE NEBO ČLENA VÝBORU ODBORNÍKŮ PODLE § 266 ZISIF .....	22
26.	ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI ZNALCE A ČLENA VÝBORU ODBORNÍKŮ, KTERÝ OCENIL NEMOVITOST PODLE § 266 ZISIF .....	22
27.	ZPŮSOB OCENĚNÍ NEMOVITOSTI .....	23
28.	POPIS KRITÉRIÍ, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYLA CENA NEMOVITOSTI URČENA, BYLA-LI NEMOVITOST OCENĚNA ZPŮSOBEM POROVNÁVACÍM .....	23
29.	ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, VE KTERÉ MÁ FOND ÚČAST .....	23
30.	POČET NEMOVITOSTÍ V MAJETKU NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, VE KTERÉ MÁ FOND ÚČAST .....	23
31.	ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTÍ V MAJETKU NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, VE KTERÉ MÁ FOND ÚČAST, A TO V ROZSAHU ÚDAJŮ UVEDENÝCH V PÍSMENECH A) AŽ E) .....	24
32.	ZÁKLADNÍ INFORMACE O ČLENECH VÝBORU ODBORNÍKŮ: .....	24
33.	ÚDAJE O PODSTATNÉ ZMĚNĚ V PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PENĚŽNÍCH TOKŮ SPOJENÝCH S DRŽENÍM NEMOVITOSTÍ NEBO S ÚČASTMI V NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH .....	24
34.	ÚDAJE O ZAMÝŠLENÉM PRODEJI NEMOVITOSTI NEBO ÚČASTI V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI V DOBĚ DO 2 LET ODE DNE NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI NEBO PŘED UPLYNUTÍM PŘEDPOKLÁDANÉ DOBY INVESTICE .....	24
35.	ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII.....	25
36.	POPIS DŮVODŮ NEDODRŽENÍ INVESTIČNÍCH LIMITŮ, DOŠLI-LI K NĚMU V ROZHODNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ .....	25
D.	OSTATNÍ NÁLEŽITOSTI .....	26
37.	ÚDAJE O PODSTATNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZHODNÉM DNI: .....	26
38.	ÚDAJE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI .....	26
39.	ÚDAJE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE .....	26
40.	ÚDAJE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAŽÍCH .....	26
41.	ÚDAJE O POBOČKÁCH NEBO JINÝCH ČÁSTECH OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ .....	26
42.	INFORMACE O CÍLECH A METODÁCH ŘÍZENÍ RIZIK, VČETNĚ POLITIKY PRO ZAJIŠTĚNÍ VŠECH HLAVNÍCH TYPŮ PLÁNOVANÝCH TRANSAKCÍ, U KTERÝCH SE POUŽIJÍ ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY .....	26
43.	INFORMACE O CENOVÝCH, ÚVĚROVÝCH A LIKVIDNÍCH RIZICÍCH A RIZICÍCH SOUVISEJÍCÍCH S TOKEM HOTOVOSTI, KTERÝM JE FOND VYSTAVEN:.....	27
44.	OBECNÉ INFORMACE O POBÍDKÁCH .....	30
45.	OPATŘENÍ K ZAMEZENÍ STŘETŮ ZÁJMŮ .....	31
	ZPRÁVA AUDITORA .....	32
	ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA .....	33
	PŘÍLOHA K ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	38

## ÚVODNÍ SLOVO

---

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

dovoluji si Vám předložit výroční zprávu podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond za rok 2016.

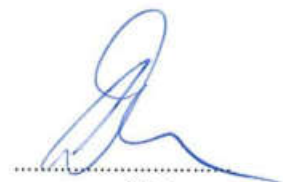
INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) vznikl dne 16. září 2015 jako fond nemovitostní s cílem investovat peněžní prostředky podílníků do zajímavých komerčních nemovitostí. Možnost investovat do Fondu je přístupná formou jednorázové a pravidelné investice i drobným investorům.

Nejvýznamnější událostí uplynulého roku byla z pohledu Fondu akvizice obchodní společnosti Pekařská Office, s.r.o. na konci srpna 2016. Po několikaměsíční přípravě zahrnující právní, finanční a technickou prověrku společnosti i nemovitostí se stal prvním přírůstkem do portfolia Fondu komplex dvou kancelářských budov Pekařská Office Park, který se nachází v atraktivní a vyhledávané komerční lokalitě městské části Praha 5. Jedná se o kvalitní kancelářské budovy (Pekařská 14 a Pekařská 16) s užitou plochou téměř 8.000 m<sup>2</sup> v blízkosti stanice metra Nové Butovice. Obě budovy splňují veškeré standardní požadavky na moderní kancelářské prostory. Pro nájemce je k dispozici 163 parkovacích míst a restaurace v přízemí. Akvizice budov Pekařská Office Park je v souladu s investiční strategií Fondu a splňuje požadavky jak z pohledu lokality, tak i výnosnosti. Potvrzením kvality tohoto projektu je fakt, že si tyto reprezentativní budovy zvolily za své sídlo a pro své dlouhodobé působení v regionu nadnárodní společnosti jako Adidas, Beiersdorf, DU PONT, HiPP Czech, Aramark a další.

Fond spravovaný INVESTIKA, investiční společnost, a.s. dosáhl v roce 2016 zhodnocení podílových listů ve výši 5,68%. Tento vývoj potvrzuje deklarovanou a očekávanou výkonnost Fondu.

Věřím, že rovněž rok 2017 bude pro fond INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, rokem úspěšným a přinese jeho podílníkům stabilní zhodnocení, které lze z investic do nemovitostí očekávat.

V Praze dne 31.3.2017



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

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### Základní informace o fondu ke dni 31. 12. 2016:

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

### Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2016:

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období:	v Kč
AKTIVA CELKEM:	233 610 179,85 Kč
CELKOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ:	358 000 000,00 Kč
POČET NEMOVITOSTÍ:	2*
OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:	84%
ZMĚNY ZA DANÉ OBDOBÍ:	Akvizice Pekařská Office, s.r.o.
ZMĚNY V NEMOVITOSTNÍM PORTFOLIU:	Akvizice Pekařská Office, s.r.o.
NÁKUPY NEMOVITOSTÍ:	Akvizice Pekařská Office, s.r.o.
PRODEJE NEMOVITOSTÍ:	Nedošlo k žádnému prodeji nemovitostí
VÝKONNOST FONDU OD 1.1.2016 DO 31.12.2016:	5,68%
VLASTNÍ KAPITÁL:	232 847 249,25 Kč
VLASTNÍ KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:	1,0568
VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:	0**

\* Jedná se o komplex dvou kancelářských budov a související pozemky vlastněné nemovitostní společností Pekařská Office, s.r.o., která je v majetku Fondu, viz část soupis nemovitostí v INVESTIKA RF, OPF

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

## MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED ROKU 2016

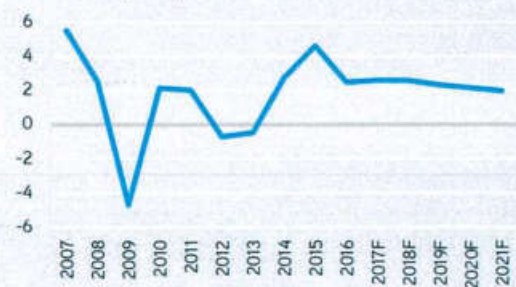
- Růst české ekonomiky pokračoval v průběhu celého roku. Na konci 4. čtvrtletí dosáhl růst HDP úrovně 1,9%.
- Míra inflace vyjádřená růstem spotřebitelských cen činila za rok 2016 0,7%.
- Státní rozpočet skončil v roce 2016 v přebytku, a to 0,7% HDP. Tohoto přebytku však bylo dosaženo částečným omezením investičních výdajů a čerpáním dotací z EU.
- Míra nezaměstnanosti i přes menší výkyvy v průběhu roku zůstala nejnižší v rámci celé EU. Na konci listopadu byla na úrovni 3,8%.

### EKONOMICKÝ VÝHLED

- I v roce 2017 se očekává růst německé ekonomiky s pozitivním vlivem na růst českého HDP.
- Očekává se růst průměrné mzdy v ČR cca o 5%, jelikož situace s nedostatkem pracovní síly z roku 2016 pokračuje a odpovídá nárůstu inflace.
- Ukončení kurzového závazku ČNB na kurzu 27 Kč/€ v první polovině roku 2017 zvyšuje volatilitu kurzu CZK.

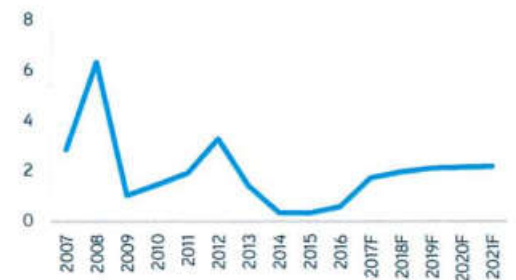
- Mírný schodek státního rozpočtu je očekáván před plánovanými celostátními volbami v říjnu 2017.

Růst HDP a předpověď (meziroční změna v %)



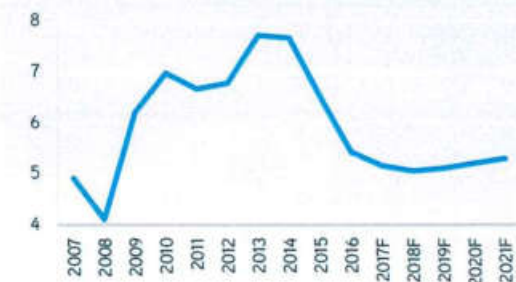
Zdroj: Focus Economics

Inflace v ČR a předpověď vývoje (CPI, meziroční změna v %)



Zdroj: Focus Economics

Míra nezaměstnanosti v ČR (% práceschopného obyvatelstva, průměr)



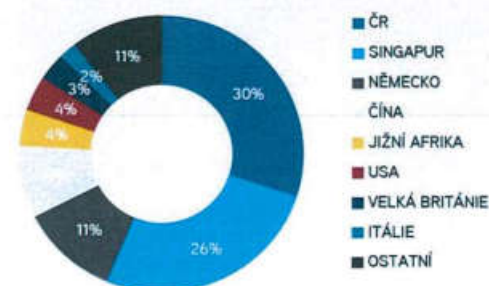
Zdroj: Focus Economics

## VÝVOJ REALITNÍHO TRHU ROKU 2016

- Výše investic do nemovitostí dosáhla v roce 2016 v ČR nového rekordu a ke konci roku byl celkový objem transakcí vyšší než 3,8 miliardy EUR.
- Šest transakcí přesáhlo částku 100 milionů EUR, přičemž tři z nich se týkaly pouze jediné nemovitosti.
- Více než 30% podíl na celkových investicích měli domácí investoři. Zároveň na trhu aktivně působili investoři z dosud exotických zemí jako je Čína, Jižní Afrika, Singapur nebo Libanon.
- Obchody s kancelářskými nemovitostmi reprezentovaly téměř 45% z celkového objemu transakcí.
- Průmyslovým a logistickým transakcím vévodil prodej evropské průmyslové platformy P3 firmě GIC (Singapur), kdy se významná část tohoto portfolia nachází v ČR.
- Vzhledem k enormní poptávce ze strany investorů došlo v roce 2016 k poklesu výnosů nemovitostí, a to ve všech segmentech trhu.
- Výhled na rok 2017 zůstává pozitivní. V jednání je řada investic, některé v řádech mnoha set milionů EUR.
- Investice do nemovitostí v ČR budou i nadále zaznamenávat zvýšený zájem podpořený popularitou a likviditou trhu.

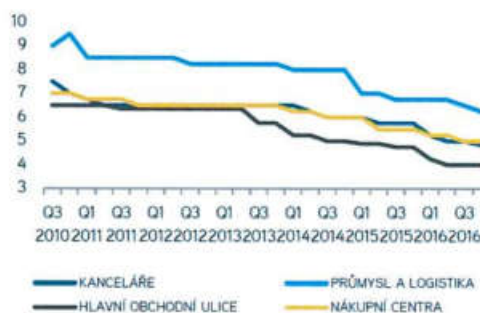
- Výzvou pro trh nemovitostí v roce 2017 bude absorpce vlivu ukončení kurzového závazku ČNB.

Podíl na investicích dle země původu kapitálu



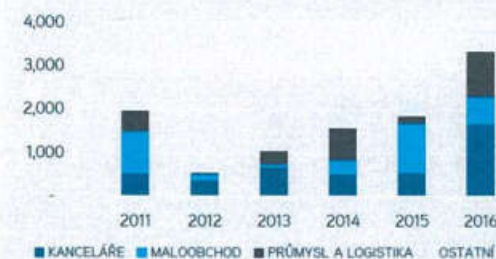
Zdroj: Colliers International

Výnosy (v%) za nejlepší nemovitosti v ČR



Zdroj: Colliers International

Objem investic v České republice (miliony EUR)



Zdroj: Colliers International

Zdroj: Focus Economics; Focus Economics; [http://www.focus-economics.com/sites/default/files/focuseconomics\\_consensus\\_forecast\\_eastern\\_europe\\_-\\_april\\_2015\\_1.pdf](http://www.focus-economics.com/sites/default/files/focuseconomics_consensus_forecast_eastern_europe_-_april_2015_1.pdf), p.29-43, Český statistický úřad a zpráva společnosti Colliers International: Česká republika PŘEHLED TRHU 4. čtvrtletí 2016, 1/2017, str. 3-4

## INFORMACE PRO INVESTORY

---

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

Fond má v plánu optimalizovat své portfolio nemovitostí, a současně ho důsledně diverzifikovat v zájmu minimalizace rizik a zhodnocení prostředků svých klientů. Předpokládá se, že v roce 2017 proběhnou další akvizice v souladu se zvolenou strategií. Nejbližším cílem Fondu je vytvoření strukturálně i odvětvově diverzifikovaného portfolia. Fond má v plánu dlouhodobě držet nabyté nemovitosti a jejich aktivní správou maximalizovat výnosnost vloženého kapitálu.

Za Fondem stojí profesionální tým, který se dlouhodobě věnuje českému realitnímu trhu a zároveň má bohaté zkušenosti z trhu finančního a kapitálového.

Důležitou informací je, že obchodní den Fondu je vždy jedenkrát měsíčně, poslední kalendářní den v měsíci. Ceny nemovitostí se ve srovnání například s akciovým trhem vyvíjí většinou pozvolně. K poslednímu kalendářnímu dni v měsíci je určena hodnota podílového listu metodou stanovení čisté hodnoty aktiv - NAV (net asset value). Nová hodnota podílového listu je zveřejněna vždy do 5. dne v následujícím měsíci. Fond má rovněž povinnost přecenit minimálně dvakrát ročně nemovitosti v portfoliu výborem odborníků.

Dovolujeme si upozornit, že fond je do září 2018 uzavřen. Do této doby tedy neprobíhají odkupy podílových listů klientů. Tento fakt je však v souladu s doporučeným investičním horizontem, který uvádíme min. 3 roky, ideálně 5 - 6 let. Fond nevyplácí dividendu, to znamená, že veškeré výnosy jsou reinvestovány.

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



### Výkonnost fondu k 31.12.2016

data k 31.12.2016	Nárůst hodnoty PL vyjádřený rozdílem absolutních hodnot PL	Celková kumulativní výkonnost fondu	Průměrná měsíční výkonnost fondu
1M	0,0099	0,95%	xxx
3M	0,0187	1,80%	0,60%
6M	0,0568	5,68%	0,95%
12M	0,0568	5,68%	0,47%
za rok 2016	0,0568	5,68%	0,47%
od vzniku fondu	0,0568	5,68%	0,38%

### Struktura majetku Fondu k 31.12.2016

Struktura majetku fondu	31.12.2016
Aktiva celkem	280 878 505,70
Z toho:	
Účast v nemovitostních společnostech	34,76%
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	19,65%
Vklady v bankách	45,60%

### Vývoj hodnoty PL v roce 2016



\* nákup nemovitosti = akvizice nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o., se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, IČO: 27387852, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 115706

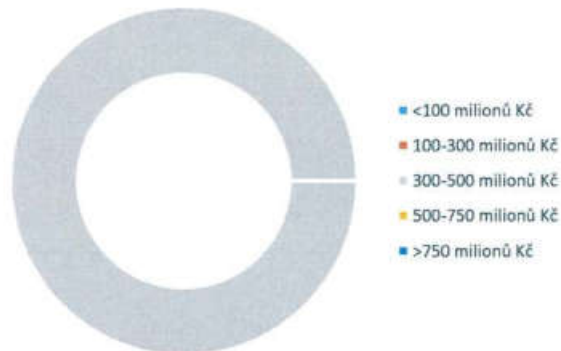
### Počet vydaných a odkoupených PL v roce 2016

Celkový počet vydaných podílových listů	220 331 528
Celkový počet odkoupených podílových listů	0 *)

\*) fond je do září 2018 uzavřen

## PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ

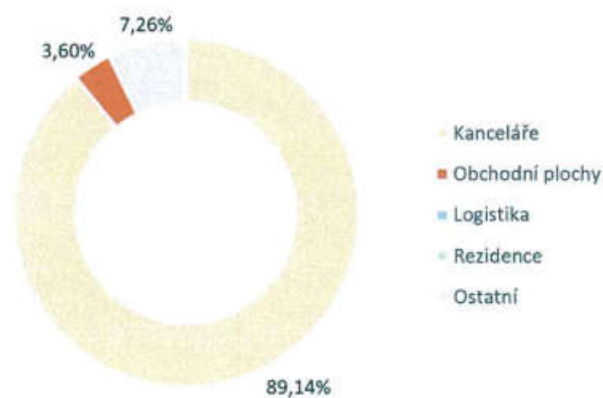
Tržní hodnota budov



Geografické rozložení nemovitostí



Složení portfolia dle charakteru využití plochy v %





### O budovách

Pekařská 628/14 a Pekařská 641/16 představují komplex dvou multifunkčních budov nabízejících především kancelářské prostory a v omezeném množství rovněž komerční prostory umístěné v Praze 5 – Jinonice. V případě Pekařské 14 se jedná o budovu se 3 nadzemními a jedním podzemním podlažím o celkové pronajímatelné ploše 4.079m<sup>2</sup>, jejíž výstavba byla dokončena v roce 1998. Budova Pekařská 16 byla dokončena v roce 1999 a obsahuje 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží o celkové pronajímatelné ploše 3.173m<sup>2</sup>. Celkem komplex nabízí 7.252m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy a 163 parkovacích míst.

Nájemci mají k dispozici celkem 163 parkovacích míst.

### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Z celkové pronajímatelné plochy nemovitosti je v současné době obsazeno:

- 95% kancelářských ploch,
- 100% komerčních ploch,
- 70% parkovacích stání.

### Popis závad nemovitosti

Z výstupů technické prověrky (due dilligence), jež posuzovala celkový stav obou nemovitostí, vyplynulo, že budovy svým technickým stavem odpovídají svému stáří a nevykazují zásadní nedostatky. Za závažnější závadu v tomto kontextu je možné považovat nevyhovující stav střešní krytiny na budově Pekařské 14 a její končící životnost. Z tohoto důvodu byl Fond ze strany prodávajícího kompenzován a v účetnictví společnosti Pekařská Office, s.r.o. byly v roce 2016 vytvořeny odpovídající rezervy. V současné době (na počátku dubna 2017) již proběhlo dokončení výměny střešního pláště, čímž byla tato závada odstraněna. Dílčí technické závady jsou řešeny průběžně podle naléhavosti jejich odstranění.

### Technický stav nemovitosti

Při technickém auditu nebyly odhaleny žádné zásadní závady, které by bezprostředně ohrožovaly provoz budovy, zásadně snižovaly jejich standard a kvalitu nebo představovaly porušení podmínek uzavřených nájemních smluv. Technická prověrka před nákupem nemovitost potvrdila, že technický stav budov Pekařská 14 a 16 je uspokojivý a odpovídá jejich stáří, způsobu užívání a budovy

byly postaveny v souladu s českou legislativou a normami závaznými v době realizace. Obě budovy jsou povoleny k užívání jako trvalé stavby.

užití	Pekařská 14	Pekařská 16	celková plocha v m2
kanceláře	4257 m2	2804 m2	7061 m2
sklady	308 m2	267 m2	575 m2
restaurace	-	285 m2	285 m2
parkování	95	68	163
celkem m2	1565 m2	3356 m2	7921 m2

## Nájemci a nájemné

Dlouhodobými nájemci jsou stabilní společnosti mezinárodních značek jako adidas, NIVEA, Beiersdorf, DU PONT, aramark, Reebok, HiPP, BRIGGS&STRATTON a další. Vážený průměr doby trvání nájemních smluv je přibližně 5 let. Obsazenost objektu je 95%.

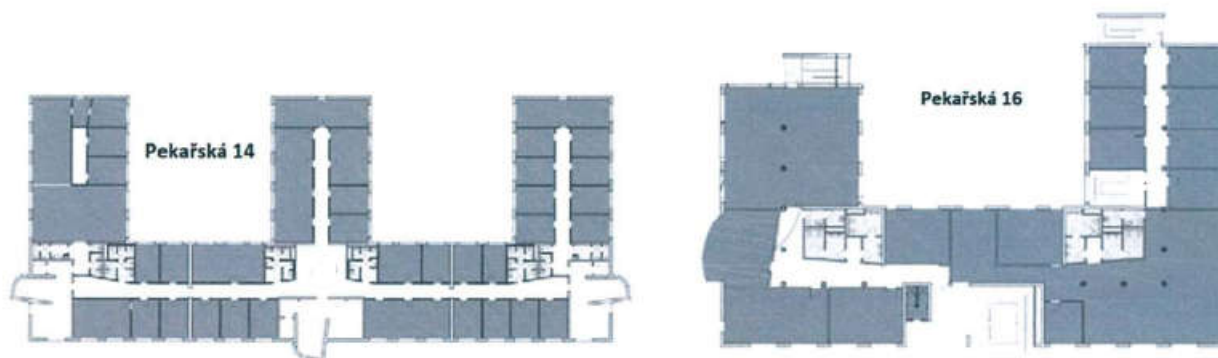


## Technické parametry

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

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

zabezpečen prostřednictvím čipových karet. Je zajištěn bezbariérový přístup, stejně jako parkovací místa pro handicapované.



## SOUPIS NEMOVITOSTÍ V INVESTIKA RF, OPF

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa	Název společnosti, adresa, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum nabytí nemovitosti	Rok kolaudace	Velikost v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Tržní hodnota v milionech CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v milionech CZK	Podíl bankovního úvěru vs. tržní hodnota nemovitosti	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., Pekařská 628/14, Jinonice (Praha 5), 155 00 Praha, 100%	kanceláře	kanceláře	8/2016	1998	1565	95	Vlastnický titul	358	100%	207,9	58%	3%	26
2.	100%	Pekařská Office Park, Pekařská 641/16 Praha 5, 155 00	Pekařská Office Jinonice (Praha 5), 155 00 Praha, 100%	kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	8/2016	1999	3356	68	vlastnický titul					2%	

### Seznam nemovitostí v majetku společnosti Pekařská Office, s.r.o.

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

## NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

### A. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ

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

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

V srpnu 2016 došlo k akvizici podílu na nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o., se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, IČO: 27387852, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 115706 (dále jen „Pekařská Office, s.r.o.“), o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu uvedené nemovitostní společnosti ve výši 32.003.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu uvedené nemovitostní společnosti.

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

Počet vydaných podílových listů k 31. 12. 2016 činil 220 331 528 kusů.

#### 3. ÚDAJE O CELKOVÉM POČTU VYDANÝCH A ODKOUPENÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2016 DO 31. 12. 2016

Vydané a odkoupené podílové listy	Počet
Počet podílových listů vydaných fondem	220 331 528
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	223 918 679,51 Kč
Počet podílových listů odkoupených fondem	0*
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	0*

\* INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, využívá právo neodkupovat podílové listy po dobu 3 let od svého vzniku.



#### 4. ÚDAJE O FONDOVÉM KAPITÁLU A FONDOVÉM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST K 31. 12. 2016:

Datum	Fondový kapitál fondu (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (v Kč)
31.12.2015	10 010 013,00	1,-
31.12.2016	232 847 249,25	1,0568,-

Vzhledem ke skutečnosti, že podílový fond INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, byl zapsán do seznamu podílových fondů vedenému Českou národní bankou dne 16. 9. 2015, nejsou údaje za předchozí období roku 2014 k dispozici.

#### 5. ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU TOHOTO FONDU

V srpnu 2016 došlo k akvizici podílu na nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o., o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu uvedené nemovitostní společnosti ve výši 32.003.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu uvedené nemovitostní společnosti.

#### 6. ÚDAJE O VÝVOJI VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU

Období rok 2016	Fondový kapitál
leden 2016	20 412 660,00 Kč
únor 2016	30 725 492,98 Kč
březen 2016	53 066 644,01 Kč
duben 2016	67 400 855,76 Kč
květen 2016	79 686 917,76 Kč
červen 2016	91 902 035,29 Kč
červenec 2016	116 717 399,41 Kč
srpen 2016	127 735 772,01 Kč
září 2016	147 914 767,36 Kč
říjen 2016	169 873 934,24 Kč
listopad 2016	197 681 368,99 Kč
prosinec 2016	232 847 249,25 Kč

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

K 31. 12. 2016 nepoužíval fond žádný derivátový ani repo obchod.

8. ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ:

Petr Čížek,  
předseda představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.  
doba výkonu funkce: od vzniku fondu

*zkušenosti a znalosti:*

Po studiu na Národohospodářské fakultě na Vysoké škole ekonomické v Praze působil Petr do roku 2007 v pražské pobočce nadnárodní banky HSBC Bank plc. Během svého působení v HSBC se Petr podílel na mnoha transakcích mezinárodních i českých společností, včetně vedoucí role při poskytnutí syndikované garance konsorcia čtrnácti mezinárodních bank v roce 2003 ve prospěch České správy letišť s.p. (na zajištění financování výstavby Terminálu II) ve výši devíti miliard korun. Po odchodu z bankovního sektoru Petr založil investiční butik BOHEMIA REAL ESTATE INVESTMENTS, který se věnuje vyhledávání investičních příležitostí v České republice a střední Evropě. V roce 2008 s touto společností realizoval odkup více než tří set nemovitostí v rámci nákupu portfolia nemovitostí od společnosti Telefónica O2. Od téhož roku se Petr plně věnoval rozvoji společnosti IMMOTEL a.s., která vlastní a aktivně obhospodařuje portfolio regionálních nemovitostí v celé České republice. Ve své funkci předsedy představenstva Společnosti má Petr na starosti strategické plánování, obhospodařování majetku a řízení akviziční činnosti.

Tomáš Trčka,  
člen představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.  
doba výkonu funkce: od vzniku fondu

*zkušenosti a znalosti:*

Po studiu informatiky a statistiky na Vysoké škole ekonomické v Praze a složení makléřské zkoušky u České národní banky, začal Tomáš působit v holandské finanční skupině ABN AMRO Asset Management, kde zastával pozici ředitele prodeje fondů. Kromě prodeje fondů se spolupodílel na akvizici tří penzijních fondů a jejich začlenění do skupiny ABN AMRO. Obchod řídil i v životní větvi americké pojišťovny AIG. Napřímo v té době řídil prodejní síť čítající více než 800 prodejců. V roce 2006 se stal předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti REICO, investiční společnost České spořitelny. Společnost pod jeho vedením založila vůbec první nemovitostní fond v České republice určený široké veřejnosti. Ve své funkci člena představenstva Společnosti má Tomáš na starosti strategické plánování, obhospodařování majetku a řízení akviziční činnosti INVESTIKA realitního fondu, otevřeného podílového fondu.

## 9. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ:

Po celou dobu existence fondu je jeho depozitářem Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171. Depozitář nepověřil v rozhodném období úschovou nebo opatrováním majetku fondu jinou osobu.

## 10. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Žádná osoba nebyla pověřena úschovou nebo opatrováním majetku fondu.

## 11. ÚDAJE O OSOBÁCH OPRAVNĚNÝCH POSKYTOVAT INVESTIČNÍ SLUŽBY, KTERÉ VYKONÁVALY ČINNOST HLAVNÍHO PODPŮRCE VE VZTAHU K MAJETKU FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ:

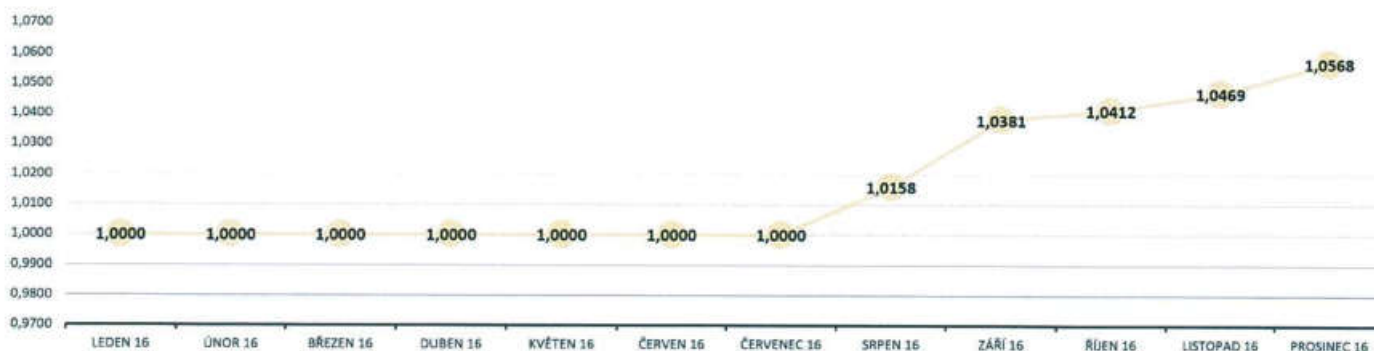
V rozhodném období nevykonával žádný subjekt činnost hlavního podpůrce pro fond, resp. žádný obchod ve vztahu k majetku fondu nebyl uskutečněn prostřednictvím hlavního podpůrce.

## 12. IDENTIFIKACE MAJETKU, POKUD JEHO HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KE DNI, KDY BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ PRO ÚČELY TÉTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ:

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

Účetní zůstatková cena nemovitostí:	295 838 000,- CZK
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výborem odborníků) na konci rozhodného období:	358 000 000,- CZK

## 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.

**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:**

Vzhledem k tomu, že první akvizice nemovitostí, resp. nemovitostních společností do majetku podílového fondu proběhla v srpnu 2016, rozhodla investiční společnost, že do 31. 7. 2016 nebudou na vrub podílového fondu účtovány žádné poplatky ani náklady, přičemž tyto poplatky a náklady v uvedeném období hradila investiční společnost.

- V období od 1. 8. 2016 do 31. 12. 2016 si obhospodařovatel fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za obhospodařování fondu 456.812,94 Kč.
- V období od 1. 8. 2016 do 31. 12. 2016 si administrátor fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za administraci fondu 26.851,73 Kč.
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 79.860,- 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 96.800,- Kč.
- Úplata za činnost statutárního auditora činila v rozhodném období částku ve výši 60.500,- Kč
- Úplata za činnost účetní firmy činila v rozhodném období částku ve výši 37.510,-Kč.
- Úplata za činnost právní kanceláře činila v rozhodném období částku ve výši 77.863,50 Kč.
- Úplata za činnost spojenou s akvizicí Pekařská Office, s.r.o. činila v rozhodném období částku ve výši 1.229.368,30 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. K 31. 12. 2016 neměl fond uzavřené žádné derivátové operace

ani repo operace. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy a taktéž ve statutu fondu.

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

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

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

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

## B. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY SPECIÁLNÍHO FONDU

### 20. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ VE STATUTU FONDU V ROCE 2016:

Statut fondu byl přijat v souvislosti se založením fondu dne 24. 9. 2015. Následně byl statut doplněn o přidělený ISIN podílových listů fondu. Ke změně statutu došlo na konci roku 2015 v souvislosti s potřebou upravit možnost požádat o vydání podílových listů bez nutnosti písemné žádosti za předpokladu uzavřené rámcové smlouvy o vydávání a odkupování podílových listů. Dále se ve statutu upřesnil moment, ke kterému se určuje výše vstupních poplatků z investice, a to na rozhodný den, ke kterému je určena aktuální hodnota podílových listů vydaných v rámci této investice. Nakonec došlo ve statutu k prodloužení doby, po kterou nebude na vrub fondu účtována úplata za administraci a obhospodařování fondu, a to do 29. 2. 2016.

Dne 29. 2. 2016 byl statut opět změněn, přičemž došlo k doplnění odkazu na bližší specifikaci jednotlivých variant vydávání podílových listů fondu, které jsou uvedeny v rámcové smlouvě a obchodních podmínkách. Dále došlo k výslovnému stanovení, že investiční společnost může rozhodnout, že úplata za činnost administrace a obhospodařování nebude na vrub podílového fondu účtována.

### 21. ÚDAJE O ODMĚNÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB OBHOSPODAŘOVATELE ZA ROK 2016:

- Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 2.992.395 Kč.
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 0 Kč.
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2016 činil: 7 (z toho 4 vedoucí osoby).
- Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny.
- Celková odměna vyplacená pracovníkům a vedoucím osobám, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu, činila: 1.670.110Kč.

**C. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY SPECIÁLNÍHO NEMOVITOSTNÍHO FONDU****22. ÚDAJE O NEMOVITOSTI UVEDENÉ V § 267 ODST. 2 PÍSM. A) A C) AŽ G) ZISIF U KAŽDÉ NEMOVITOSTI V MAJETKU FONDU**

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 32.003.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Pekařská Office, s.r.o. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

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

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 32.003.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Pekařská Office, s.r.o. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

**24. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI OSOBY, KTERÁ NEMOVITOST SPRAVUJE**

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 32.003.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Pekařská Office, s.r.o. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

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

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 32.003.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Pekařská Office, s.r.o. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

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

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 32.003.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Pekařská Office, s.r.o. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

## 27. ZPŮSOB OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 32.003.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Pekařská Office, s.r.o. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

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

V majetku fondu nejsou žádné nemovitosti. Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 32.003.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Pekařská Office, s.r.o. Údaje o nemovitostech vlastněných uvedenou nemovitostní společností jsou uvedeny níže.

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

Fond má účast v obchodní společnosti Pekařská Office, s.r.o., se sídlem Pekařská 628/14, Jínonice, 155 00 Praha 5, IČO: 27387852, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 115706, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 32.003.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu Pekařská Office, s.r.o.

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

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

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



### 31. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTÍ V MAJETKU NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, VE KTERÉ MÁ FOND ÚČAST, A TO V ROZSAHU ÚDAJŮ UVEDENÝCH V PÍSMENECH A) AŽ E)

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

### 32. ZÁKLADNÍ INFORMACE O ČLENECH VÝBORU ODBORNÍKŮ:

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

Ing. Michael Sanitník, CFA, dat. nar. 9. října 1977, vznik funkce: 14. září 2015, vystudoval VŠE – fakulta financí a účetnictví, v roce 2008 získal titul CFA (Chartered Financial Analyst). V oblasti investic a finančního řízení nemovitostních projektů má více než 12 letou praxi. Od roku 2003 pracoval ve společnosti MEI Czech Republic a.s. a následně ve společnosti MEI Property Services, s.r.o., kde se zabýval akvizičním a investičním poradenstvím v oblasti nemovitostí, řízení projektů, reportingu a controllingu, zajišťování auditu a oceňování nemovitostního portfolia. Od roku 2010 působí jako předseda správní rady ve fondu kvalifikovaných investorů.

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

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

Nedošlo k žádným podstatným změnám v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí nebo s účastí v nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o.

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

Není zamýšlen žádný prodej nemovitostí nebo účasti v nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o.

**35. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII**

Změna investiční strategie není v současné době zamýšlena.

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

V rozhodném období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

## D. OSTATNÍ NÁLEŽITOSTI

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

Po rozhodném dni nedošlo k žádným skutečnostem významným pro naplnění účelu výroční zprávy.

### 38. ÚDAJE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI

V roce 2017 očekáváme další růst cen investičních nemovitostí (napříč jednotlivými segmenty) reflektující přetrvávající prostředí nízkých úrokových sazeb. Nárůst zájmu lokálních investorů o nemovitostní investice dlouhodobě zlepšuje likviditu trhu.

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

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

### 39. ÚDAJE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

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

V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů postupuje fond v souladu s platnou právní úpravou. Fond nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Obhospodařovatel fondu zaměstnával k 31. 12. 2016 7 zaměstnanců.

### 41. ÚDAJE O POBOČKÁCH NEBO JINÝCH ČÁSTECH OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

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

Změny tržních cen, směnných kursů a úrokových sazeb neovlivnily významným způsobem činnost a hospodaření Fondu. Vlivem tržního rizika nebyla zaznamenána žádná ztráta ovlivňující činnost a výkonnost Fondu. Majetek Fondu se k 31.12.2016 skládal ze 45% z finančních prostředků na běžných termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z 20% z půjček nemovitostní společnosti a 35% z účastí v nemovitostních společnostech. Fond ke stanovenému datu nepřijímal jinou měnu než je měna CZK. V 1. polovině roku, vzhledem k blížící se akvizici prvního nemovitostního aktiva, bylo

rozhodnuto ponechat 100% majetku Fondu, tj. peněžní prostředky na běžném účtu. V závěru roku 2016 byl sjednán běžný účet u ČSOB banky pro depozita až do výše 80 mil. Kč se zvýhodněnou úrokovou sazbou 0,1% p.a. Tímto jsme eliminovali riziko záporných sazeb, které depozitář Česká spořitelna aplikuje na zůstatky vyšší než 100 mil. Kč. Na úrovni nemovitostní společnosti je 100% vybíraného nájemného v měně EUR. Vzhledem k pokračujícím intervencím České národní banky byl směnný kurs CZK/EUR stabilní a neovlivnil hospodaření obhospodařovatele Fondu. Mimo implementovaných účetních zásad, používá Fond obecně dvanáctiměsíční průměr směnného kurzu EUR/CZK pro přepočítávání EUR na CZK. Obhospodařovatel Fondu splácí úvěr u Oberbank, který je veden v EUR a na konci roku 2016 se poměr LTV pohyboval okolo 60%. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR a v průběhu roku byla stabilní. S ohledem na vývoj úrokových sazeb v eurozóně, na velikost LTV a splatnost úvěru nebylo v roce 2016 přistoupeno k zajištění úrokové sazby. Fond v roce 2016 nepoužil žádné deriváty pro zajištění transakcí. V roce 2017 budeme zvažovat použití zajišťovacích derivátů s ohledem na povahu transakce a aktiva a taktéž v návaznosti na očekávaný makroekonomický vývoj hospodářství v ČR a Evropské unie s důrazem na vývoj úrokových sazeb a kursu EUR/CZK.

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

Hlavní rizika s nimiž se dle systému řízení rizik obhospodařovatele Fondu mohou setkat investoři při investování do Fondu, jsou následující:

1. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí a nemovitostních společností vyplývá ze skutečnosti, že jednotlivé nemovitosti jsou jako aktiva jedinečná, je jich poměrně omezené množství, nabytí, držba a zcizení je spojeno se specifickými a poměrně vysokými náklady, a v neposlední řadě se jedná o aktiva, která jsou převážně nelikvidní, a jakožto s věcmi hmotnými je s nimi spojeno vyšší operační riziko.
2. Riziko spojené se stavebními vadami nemovitostí spočívá zejména v tom, že nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období.
3. Riziko spojené s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí spočívá ve výpadku plánovaných příjmů z pronájmu, který může nastat nahodile v případě, že postihne nejvýznamnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese, v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potenciálních nájemníků.
4. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti spočívá v tom, že při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifik realizace výstavby, např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, nedodržení harmonogramu prací apod.
5. Riziko tržní vyplývá z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových hodnot v majetku Fondu. Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně.

6. Riziko operační mohou v případě majetku Fondu představovat zejména rizika spojená s majetkem jakožto hmotnou věcí, správou majetku a vztahy se třetími osobami (například nájemci v případě speciálních fondů zaměřených na nemovitosti).
7. Riziko úvěrové a protistrany může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů apod.) nedodrží svůj závazek.
8. Riziko koncentrace vyplývá z investičního zaměření Fondu na určitý obor národního hospodářství, kdy vývoj v tomto oboru ovlivňuje hodnotu značné části portfolia.
9. Riziko týkající se málo likvidní části portfolií Fondu. Toto riziko se řídí aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování cenných papírů kolektivního investování, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení likvidity
10. Riziko zrušení Fondu ze zákonem stanovených důvodů.

Výčet výše uvedených rizik nelze považovat za konečný. Potenciální investoři jsou seznamováni se skutečností, že se lze při investování setkat i s případnými dalšími riziky neočekávané povahy.

### Míra podstupovaných rizik za rok 2016

1. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí a nemovitostních společností:

31.8.2016 byla do Fondu koupena nemovitostní společnost Pekařská Office, s.r.o., která vlastní dvě kancelářské budovy v ulici Pekařská v Praze 5. Ulice Pekařská a její okolí je dlouhodobě považováno za atraktivní kancelářskou oblast speciálně pro německé firmy. V budově sídlí bonitní nájemci se středně až dlouhodobými nájemními smlouvami. Až do konce roku toto byla jediná nemovitostní transakce fondu. Dalšími nákupy nemovitostí budeme diverzifikovat lokalitu a typ nabývaných nemovitostí

2. Riziko spojené se stavebními vadami nemovitostí:

Nad rámec zjištění technické prověrky před koupí nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o. nebyla v průběhu roku 2016 zaznamenána žádná významná rizika spojená se stavebními vadami nemovitostí v portfoliu Fondu. Na rozsáhlejší opravy budov byly vytvořeny finanční rezervy.

3. Riziko spojené s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí:

V průběhu roku 2016 nebylo zaznamenáno žádné riziko spojené s výpadkem příjmů z pronájmu nemovitostí. V nemovitostech sídlí bonitní nájemci s dobrou platební morálkou. Výše pohledávek po splatnosti nepřekračovala významně rámec doby splatnosti faktur.

4. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti:

V průběhu roku 2016 nebylo zaznamenáno žádné riziko spojené financováním výstavby nemovitostí. Fond ke 31.12.2016 neprováděl žádný development ani se nepodílel na financování výstavby nemovitosti. Statut fondu ani takovou činnost neumožňuje.

5. Riziko tržní:

Změny tržních cen, směnných kursů a úrokových sazeb neovlivnily významným způsobem činnost a hospodaření Fondu. Vlivem tržního rizika nebyla zaznamenána žádná ztráta ovlivňující činnost a výkonnost Fondu. Majetek Fondu se k 31.12.2016 skládal ze 45% z finančních prostředků na běžných termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z 20% z půjček nemovitostní společnosti a 35% z účastí v nemovitostních společnostech. Fond ke stanovenému datu nepřijímal jinou měnu než je měna CZK. V 1. polovině roku vzhledem k blížící se akvizici prvního nemovitostního aktiva bylo rozhodnuto ponechat 100% majetku Fondu, tj. peněžní prostředky na běžném účtu. V závěru roku 2016 byl sjednán běžný účet u ČSOB banky pro depozita až do výše 80 mil. Kč se zvýhodněnou úrokovou sazbou 0,1% p.a. Tímto jsme eliminovali riziko záporných sazeb, které depozitář Česká spořitelna aplikuje na zůstatky vyšší než 100 mil. Kč. Na úrovni nemovitostní společnosti je 100% vybíraného nájemné v měně EUR. Vzhledem k pokračujícím intervencím České národní banky byl směnný kurs CZK/EUR stabilní a neovlivnil hospodaření Fondu. Mimo implementovaných účetních zásad, používá Fond obecně dvanáctiměsíční průměr směnného kurzu EUR/CZK pro přepočítávání EUR na CZK. Obhospodařovatel Fondu splácí úvěr u Oberbank, který je veden v EUR a na konci roku 2016 se poměr LTV pohyboval okolo 60%. Úroková sazba úvěru je vázána na mezibankovní sazbu EURIBOR a v průběhu roku byla stabilní. S ohledem na vývoj úrokových sazeb v eurozóně, na velikost LTV a splatnost úvěru nebylo v roce 2016 přistoupeno k zajištění úrokové sazby.

6. Riziko operační:

V průběhu roku 2016 nebylo sledováno selhání nastavených vnitřních procesů, provozních systémů či vliv takových vnějších událostí, které by ovlivnily činnost obhospodařovatele Fondu, resp. Fondu. Obhospodařovatel Fondu dodržuje pravidla stanovená legislativními požadavky, má nastaven vnitřní kontrolní systém a vedení jednotlivých evidencí, které napomáhají k eliminaci operačního rizika. Fond k 31.12.2016 vlastnil dvě nemovitosti prostřednictvím nemovitostní společnosti. Po převzetí nemovitostní společnosti, resp. nemovitostí, byly aplikovány standardní operační procedury spočívající ve jmenování jednatele nemovitostní společnosti, kterým se stal člen představenstva obhospodařovatele Fondu, dále pak byl najat property manažer, facility manažer a účetní společnost, kteří zodpovídají přímo jednatele nemovitostní společnosti. Oprávnění disponovat s majetkem a dalšími aktivy společnosti je omezeno vnitřními předpisy tak, aby nehrozilo jeho znehodnocení nebo zcizení.

7. Riziko úvěrové a protistrany:

V průběhu roku 2016 nedošlo k selhání protistrany v okamžiku vypořádání transakce ani v jiné situaci. Fond k 31.12.2016 vlastnil majetek v podobě finančních prostředků na běžných účtech depozitáře a ČSOB banky, půjček nemovitostní společnosti a podílu

v nemovitostní společnosti. Činnost depozitáře pro fond vykonává Česká spořitelna, a.s. Aktuálně, ani v období, ke kterému se zpráva vztahuje, nám není/nebylo známo, že by hrozilo riziko omezení dispozice s majetkem Fondu na běžných účtech České spořitelny nebo ČSOB banky. Pravděpodobnost platební neschopnosti obou bank byla vyhodnocena z objektivních důvodů jako velmi nízká. Riziko zesplatnění úvěru nemovitostní společnosti u Oberbank z důvodu platební neschopnosti banky taktéž nehrozilo a i nadále je toto riziko velmi nízké.

8. Riziko koncentrace:

V průběhu roku 2016 nebylo shledáno pochybení či porušení limitů investic do povolených aktiv (tříd aktiv), jak je definováno zákonem a statutem Fondu. Majetek Fondu k 31.12.2016 se skládal ze 45% z finančních prostředků na běžných termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z 20% z půjček nemovitostní společnosti a 35% z účastí v nemovitostních společnostech. Riziko koncentrace plyne z vlastnictví dvou budov ve stejné lokalitě a stejného zaměření, nicméně toto riziko budeme eliminovat dalšími nemovitostními akvizicemi v průběhu roku 2017, kde budou nabývány nemovitosti v jiné lokalitě s jiným zaměřením a jinými nájemci.

9. Riziko týkající se málo likvidní části portfolií obhospodařovaných fondů:

Fond je do 15.9.2018 uzavřený, to znamená, že nemá povinnost odkupovat podílové listy. Nicméně díky povaze a složení aktiv v portfoliu lze i přes to považovat likvidní situaci v průběhu roku 2016 za dobrou, neohrožující schopnost dostát finančním závazkům v určené době.

10. Riziko zrušení fondu ze zákonem stanovených důvodů

V období, ke kterému se zpráva vztahuje, nám nebylo známo, že by hrozilo riziko zrušení Fondu.

V rámci činnosti Společnosti v roce 2016 byla dodržována pravidla a povinnosti stanovená legislativou a vnitřními předpisy obhospodařovatele Fondu. Nebyla shledána závažná selhání či nedopatření, která by měla vliv na fungování a činnost Fondu, případně z nich vyplývala pro Fond podstatná rizika.

#### 44. OBECNÉ INFORMACE O POBÍDKÁCH


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

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

#### 45. OPATŘENÍ K ZAMEZENÍ STŘETŮ ZÁJMŮ

K zamezení střetů zájmů přijala investiční společnost provádějící obhospodařování a administraci fondu politiku střetů zájmů, která je dostupná na <https://www.investika.cz/content/files/politika-stretu-zajmu.pdf>.

V Praze dne 31.3.2017



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



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



**ZPRÁVA AUDITORA**

---

Zpráva nezávislého auditora

# INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

za ověřované období  
od 1.1.2016 do 31.12.2016

## Identifikace účetní jednotky

Firma: **INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond**  
IČ: 80 85 33 22 10  
Sídlo: Švédská 635/8, 150 00 Praha 5  
Právní forma: Akciová společnost

## **Zpráva je určena podílníkům fondu**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2016, výkazu podrozvahy za rok končící 31.12.2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

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

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

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

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

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

### **Odpovědnost statutárního orgánu obhospodařovatele společnosti za účetní závěrku**

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

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

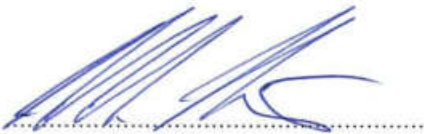
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

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

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán obhospodařovatele 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 27.4.2017



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš  
číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Audit s.r.o.  
Antala Staška 2027/79, Praha 4  
číslo oprávnění 080 KAČR

**ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

---

Firma:	INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond
IČO:	
Sídlo:	Švédská 635/8, Praha 5
okamžik sestavení	<b>06.01.2017</b>
běžné účetní období	<b>31.12.2016</b>
předcházející účetní období	<b>31.12.2015</b>

Aktiva

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002		Obchodní firma:		INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový		
		Sídlo:		Švédská 635/8, Praha 5		
		Identifikační číslo:		0		
		předmět podnikání:		kolektivní investování		
		okamžik sestavení účetní závěrky:		06.01.2017		
<b>ROZVAHA</b>						
0						
Č. a	AKTIVA tis. Kč b	Číslo řádku c	31.12.2016			31.12.2015
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	1	0	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
	b) ostatní	4	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	128 068	0	128 068	21 998
	v tom: a) splatné na požádání	6	128 068	0	128 068	21 998
	b) ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	55 185	0	55 185	0
	v tom: a) splatné na požádání	9	55 185	0	55 185	0
	b) ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	13	0	0	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7	Účasti s podstatým vlivem	15	0	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	97 625	0	97 625	0
	z toho: v bankách	19	0	0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	21	0	0	0	0
	z toho: a) zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
	b) goodwill	23	0	0	0	0
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
	ostatní dlouhodobý hmotný majetek		0	0	0	0
11	Ostatní aktiva	28	0	0	0	0
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	29	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	30	0	0	0	0
	<b>Aktiva celkem</b>	31	<b>280 878</b>	<b>0</b>	<b>280 878</b>	<b>21 998</b>



Pasiva

Č. a	PASIVA tis. Kč b	Číslo řádku c	31.12.2016 6	31.12.2015 7
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	32	0	0
	b) ostatní závazky	33	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	35	0	0
	b) ostatní závazky	37	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	42	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	43	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	0	0
4	Ostatní pasiva	45	47 970	11 988
5	Výnosy a výdaje příštích období	46	61	0
6	Rezervy	47	0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	48	0	0
	b) na daně	49	0	0
	c) ostatní	50	0	0
7	Podřízené závazky	51	0	0
8	Základní kapitál	52	0	0
	z toho: a) splacený základní kapitál	53	0	0
	b) vlastní akcie	54	0	0
9	Emisní ážio	55	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	57	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	59	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	60	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	62	0	0
12	Kapitálové fondy	63	223 918	10 010
13	Oceňovací rozdíly	64	9 465	0
	z toho: a) z majetku a závazků	65	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
	c) z přepočtu účastí	67	9 465	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-536	0
	Pasiva celkem	70	280 878	21 998







VZZ

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002		Obchodní firma: INVESTIKA realitní fond, otevřený		
		sídlo: Švédská 635/8, Praha 5		
		identifikační číslo: 0		
		předmět podnikání: kolektivní investování		
		okamžik sestavení účetní závěrky: 06.01.2017		
<b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY</b> 0				
č. a	ts. Kč b	Číslo řádku c	31.12.2016 1	31.12.15 2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	1 449	0
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	3	0	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů	5	0	0
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	6	0	0
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7	0	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	9	4	0
5	Náklady na poplatky a provize	10	1 419	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	40	0
7	Ostatní provozní výnosy	12	0	0
8	Ostatní provozní náklady	13	0	0
9	Správní náklady	14	610	0
	v tom:	15		
	a) náklady na zaměstnance	16	0	0
	z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění	17	0	0
	b) ostatní správní náklady	18	610	0
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	19	0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	21	0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	22	0	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	23	0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24	0	0
16	Rozpuštění ostatních rezerv	25	0	0
17	Tvorba a použití ostatních rezerv	26	0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	27	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	-536	0
20	Mimořádné výnosy	29	0	0
21	Mimořádné náklady	30	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	31	0	0
23	Daň z příjmů	32	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	-536	0
Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:		Osoba odpovědná za účetní závěrku jméno a podpis:	

## Vlastní kapitál

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002		Obchodní firma: INVESTIKA realitní fond, otevřený Sídlo: Švedská 636/8, Praha 5 Identifikační číslo: předmět podnikání: kolektivní investování okamžik sestavení účetní závěrky: 06.12.2016 kód banky:								
Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2016 do 31.12.2016										
	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní záloha	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Čistý zisk	Čistý zisk	Čistý zisk
Zůstatek k 31.12.2015	0	0	0	0	10 010	0	0	0	0	10 010
Změny účetních metod										0
Opravy zásadních chyb										0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						9 465				9 465
Čistý zisk/ztráta za účetní období								-536		-536
Podíly na zisku										0
Převody do fondů					213 908					213 908
Použití fondů										0
Emise akcií										0
Snižování základního kapitálu										0
Nákupy vlastních akcií										0
Ostatní změny					0					0
Zůstatek 31.12.2016	0	0	0	0	223 918	9 465	-536			232 847
Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:		Osoba odpovědná za účetnictví jméno a podpis:		Osoba odpovědná za účetní závěrku jméno a podpis:					
					 Ivana Pokatekova					

## Podrozvahová aktiva a pasiva

		běžné období k 31.12.2016	minulé období
A	B	1	1
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	7	280 878	21998



**PŘÍLOHA K ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**

---

# INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Sídlo: Švédská 635/8, Praha 5

ICO: 715 08 678

## Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 15. 3. 2017



### 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Rozhodnutí o povolení k vytvoření otevřeného podílového bylo vydáno dne 16. září 2015 Českou národní bankou podle ustanovení §597 písm. b zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“).

Vydávání podílových listů Fondu podílníkům bylo zahájeno dne 4. listopadu 2015 se stanovením aktuální hodnoty podílového listu Fondu k 31. říjnu 2015. Podílové listy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry

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

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

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

- b) nemovitostních společností (účasti v kapitálových obchodních společnostech) ve výše zmíněných oblastech uvedených pod písm. a) bodu 2. článku VI. Statutu,
- c) likvidních majetkových hodnot, které představují:
  - i. pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za ČNB nebo centrální bankou jiného státu než je Česká republika, bankou se sídlem v České republice, zahraniční bankou, která má pobočku umístěnou v České republice, a za dalšími osobami uvedenými v § 72 odst. 2 Zákona s dobou do splatnosti v délce nejvýše 1 rok;

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

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

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

#### **Výbor odborníků**

Výbor odborníků je speciálním orgánem společnosti.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:

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





## Charakteristika a hlavní aktivity

Podílový fond v rámci investic do nemovitostních aktiv investuje zejména do nemovitostí včetně jejich příslušenství a Nemovitostních společností v jakémkoli ze segmentů realitního trhu (administrativa, sklady a logistika, multifunkční centra, maloobchod, rezidenční objekty, hotely, parkoviště, volnočasové aktivity, pozemky, pozemky s instalovanými technologiemi pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie apod.) na území různých států světa, především však na území České republiky a Slovenské republiky, resp. na území dalších členských států OECD, které mají při řádném hospodaření přinášet pravidelný, dlouhodobý výnos ve prospěch majetku Podílového fondu nebo které mají přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podílového fondu. Příslušenství představuje zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení (manipulační technika) zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení), vnitřní vybavení, apod.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

## 2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

### (a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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



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

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

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

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

## **(c) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech**

### **Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem**

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

### **Oceňování účastí v nemovitostních společnostech**

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

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

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

Výpočet:

- + vlastní kapitál společnosti
- účetní zůstatková cena dlouhodobého hmotného majetku (nemovitost a její součásti; v určitých případech mohou být součástí nemovitosti i dlouhodobý nehmotný majetek)
- + hodnota nemovitostí stanovená znalcem (popř. výborem odborníků)
- odložená daňová pohledávka (při její realizaci za více jak 10 let nebo při riziku jejího neuplatnění)
- + odložený daňový závazek (při jeho realizaci za více jak 10 let)

+ časové rozlišení nájemních pobídek, které nejsou součástí časového rozlišení aktiv a pasiv (tyto pobídky se rozlišují podle délky nájemní smlouvy – zůstatková hodnota zahrnované pobídky odpovídá původní výši pobídky ponížené o podíl již uběhlé doby nájemního vztahu)

### **Použití odhadů**

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

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

### **Účtování o účastech v nemovitostních společnostech**

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

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

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

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

### **Vázané účty**

Část kupní ceny nemovitostních společností je obvykle deponována na vázaném účtu do doby splnění odkládacích podmínek. V případě, že vázaný účet je veden na jméno podílového fondu, účtuje se o zůstatku na něm jako o penězích na účtech fondu a vykazuje se v položce „Pohledávky za bankami“, přičemž v příloze k finančním výkazům je zůstatek na něm vykázán odděleně. V případě, že vázaný účet je veden na jméno třetí osoby, případně se nachází u třetích stran (banka jiná než banka, u níž má Fond vedeny účty, notářská úschova), účtuje se o zůstatku na něm jako o pohledávce a je vykázán v položce „Ostatní aktiva“. V příloze k finančním výkazům je pak vykázán odděleně.

Zároveň Fond účtuje o závazku uhradit celou kupní cenu nemovitostní společnosti, tj. o závazku ve výši zůstatku na vázaném účtu, a to až do okamžiku, kdy je buď dohodou s kupujícím původní kupní cena nemovitostní společnosti snížena, nebo kdy dojde ke splnění odkládacích podmínek a peníze jsou z vázaného účtu vyplaceny, tj. je uhrazena původní kupní cena nemovitostní společnosti.

### **Náklady související s pořízením nemovitostních společností**

Náklady přímo související s pořízením nemovitostních společností zahrnují náklady na právní, daňovou a technickou due diligence, právní a daňové poradenství při strukturování akviziční





transakce, bankovní poplatky související s akvizičním dluhým financováním, náklady ocenění nemovitostí a audit finančních výkazů nemovitostních společností.

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

#### (d) Ostatní aktiva

Fond v roce 2016 neeviduje pohledávky z obchodního styku po splatnosti

#### (e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společností ovládaným Fondem.

tis. Kč	Úroková sazba	Částka
Pekařská Office s.r.o.	8%	53.736
Pekařská Office s.r.o. – úroky		1.449
<b>Celkem</b>		<b>55.185</b>

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 31. 8. 2016 byl společnosti Pekařská Office s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 1.989 tis. EUR.

#### (f) Přepočtení cizí měny

Pro přepočtení 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.

#### (g) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, které je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změny ocenění dlouhodobého majetku

#### (h) Tvorba rezerv

Fond v roce 2016 netvořil rezervy

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



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

K 31. 12. 2016 nebylo účtováno o opravách zásadních chyb minulých let.

### 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se během účetního období 2016 nezměnily.

### 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	běžné období	minulé období
výnosy z úroků	0	0
z vkladů	0	0
z úvěrů	1.449	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky	0	0
z vkladů	0	0
z úvěrů	0	0
ostatní	0	0
čistý úrokový výnos	1.449	0

### 5. NÁKLADY A VÝNOSY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	běžné období	minulé období
ostatní poplatky	6	0
Management fee	1.255	0
Administrativní poplatek	25	0
Depozitářský poplatek	133	0
Celkem	1.419	0

tis. Kč	běžné období	minulé období
výnosy z poplatků a provizí	4	0

### 6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.



### 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	běžné účetní období	minulé účetní období
ostatní správní náklady	0	0
odměny výbor odborníků	30	0

Právní poradenství	376	0
Účetní a daňové poradenství	204	0
Celkem	610	0

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

Fond neměl v roce 2016 žádné zaměstnance.

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

Dle statutu Fondu a Rozhodnutí představenstva ze dne 25. 7. 2016 hradila náklady za audit až do 31. července 2016 Investiční společnost.

## 8. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné výnosy a náklady účetní jednotka neeviduje.

## 9. POKLADNA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Pokladna	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Zůstatky na běžných účtech	128 068	21 998
<b>Celkem</b>	<b>128 068</b>	<b>21 998</b>

## 11. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond neeviduje

## 12. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

Fond neeviduje

## 13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2016 podíly v jedné nemovitostní společnosti

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl	Zákl. Kapitál zapsaný v OR	Datum akvizice



Pekařská Office s.r.o.	Pekařská 628/14, 155 00 Praha 5	100%	32.003 tis. Kč	31. 8. 2016
------------------------	------------------------------------	------	----------------	-------------

Tržní hodnota účasti

Název společnosti	Pekařská Office s.r.o.
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2015</b>	<b>0</b>
Přírůstky	88.160
Změna tržního ocenění	9.465
<b>Tržní hodnota k 31. 12. 2016</b>	<b>97.625</b>

#### 14. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

##### Zřizovací výdaje

Zřizovací výdaje Fond neviduje

#### 15. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond neviduje dlouhodobý hmotný majetek

#### 16. OSTATNÍ AKTIVA

Fond neviduje ostatní aktiva.

#### 17. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond neviduje náklady a příjmy příštích období.

#### 18. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond neviduje

#### 19. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Fond neviduje

#### 20. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Fond neviduje

#### 21. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Ostatní závazky	702	0
Závazky z vkladů podílníků	47.268	11.988
<b>Celkem</b>	<b>47.970</b>	<b>11.988</b>

##### Odložený daňový závazek, pohledávka

Fond odloženou daň v roce 2016 nekalkuloval.



## 22. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Výdaje příštích období představují nevyfakturované služby za statutární audit r. 2016 61tis.

## 23. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Fond neviduje

## 24. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálového fondu

	Počet podílových listů	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
zůstatek k 31. 12.2015	10 010	10 010	0
podílové listy vydané	213.908	213.908	0
podílové listy odkoupené		0	
zůstatek k 31. 12. 2016	223.918	223.918	0

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Z přepočtu účastí	9.465	0
<b>Celkem</b>	<b>9.465</b>	<b>0</b>

## 25. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Fond neviduje

## 26. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKY

Fond neviduje

## 27. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoal k 31. prosinci 2016 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. ve výši 280.878 tis. Kč.



## 28. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti	53.736	0
Úroky z úvěru poskytnutý nemovitostní společnosti	1.449	0
<b>Celkem</b>	<b>55.185</b>	<b>0</b>

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Obhospodařovatelský poplatek – Investiční společnost	340	0
<b>Celkem</b>	<b>340</b>	<b>0</b>

## 29. VYHODNOCENÍ RIZIK

### a) Úvěrové riziko

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

### b) Riziko nedostatečné likvidity

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

Součástí strategie řízení rizik jsou i postupy řízení likvidity. Likvidní majetkové hodnoty musí tvořit minimálně 20 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že v případě prodeje nemovitosti co možná nejvýhodněji včetně učinění příslušných právních jednání je časově 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.

### c) Riziko vypořádání

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

### d) Tržní riziko

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

### e) Měnové riziko

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

### f) Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě vlivem



vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podílového fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku Depozitářem a ostatní custody služby).

g) Riziko koncentrace

Riziko koncentrace znamená riziko ztráty vyplývající z koncentrace obchodů s majetkem Podílového fondu vůči osobě, skupině hospodářsky spojených osob, státu, zeměpisné oblasti nebo hospodářskému odvětví. V případě likvidních majetkových hodnot Investiční společnost toto riziko snižuje diverzifikací investic mezi různé emitenty na základě jejich důkladného výběru. S ohledem na skutečnost, že majetek Podílového fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, může zejména kolísání cen nemovitostních aktiv způsobit kolísání hodnoty podílového listu Podílového fondu.

h) Riziko zrušení Podílového fondu

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

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

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

### 30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Okamžik sestavení účetní závěrky:

15. 3. 2017

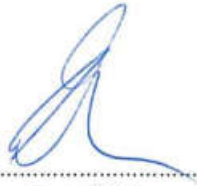
Podpis účetní jednotky:



INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond



V Praze dne 31.3.2017



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



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