



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2017

iINVESTiKA
REALITNÍ FOND, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND



OBSAH

OBSAH.....	2
ÚVODNÍ SLOVO	3
ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	4
MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED ROKU 2017	5
VÝVOJ REALITNÍHO TRHU ROKU 2017	6
NEMOVITOSTNÍ INVESTIČNÍ TRH 2018 – OČEKÁVÁNÍ	7
INFORMACE PRO INVESTORY	8
PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ	10
NEMOVITOSTI V PORTFOLIU INVESTIKA REALITNÍ FOND, OPF.....	11
SOUPOIS NEMOVITOSTÍ V INVESTIKA RF, OPF	19
NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY	23
A. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ.....	23
B. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY SPECIÁLNÍHO FONDU.....	29
C. NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY SPECIÁLNÍHO NEMOVITOSTNÍHO FONDU.....	29
D. OSTATNÍ NÁLEŽITOSTI.....	34
ZPRÁVA AUDITORA	41
ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	46
PŘÍLOHA K ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	52

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 2017.

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 BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. během července 2017. Fond se tímto krokem stal vlastníkem dalších 9 nemovitostí v regionálních městech České republiky. Hlavním nájemcem v kancelářských budovách s rezidenčním elementem je ČSOB banka. Touto transakcí došlo k potřebné diverzifikaci a Fond nyní vlastní celkem 11 nemovitostí v 10 městech České republiky.

Fond spravovaný INVESTIKA, investiční společností, a.s. dosáhl v roce 2017 zhodnocení podílových listů ve výši 5,04%. Tento vývoj potvrzuje očekávanou výkonnost Fondu.

Věříme, že rovněž rok 2018 bude pro fond INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, rokem úspěšným a přinese jeho podílníkům stabilní zhodnocení, které lze u investic do nemovitostí očekávat.

V Praze dne 20. dubna 2018

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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní informace o fondu ke dni 31. 12. 2017:

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.

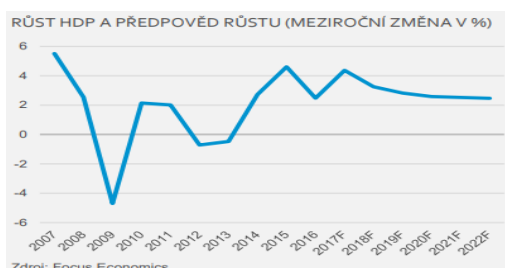
Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2017:

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období:	v Kč
AKTIVA CELKEM:	1 092 423 876,06 Kč
POČET VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	2
POČET NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH NEMOVITOSTNÍMI SPOLEČNOSTMI:	11
CELKOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ:	688 358 679,00 Kč
OBSAZENOST NEMOVITOSTÍ:	91%
ZMĚNY ZA DANÉ OBDOBÍ:	Akvizice BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.
ZMĚNY V NEMOVITOSTNÍM PORTFOLIU:	Akvizice BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.
NÁKUPY NEMOVITOSTÍ/NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	Akvizice BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.
PRODEJE NEMOVITOSTÍ/NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ:	Nedošlo k žádnému prodeji nemovitostí
VÝKONNOST FONDU OD 1.1.2017 DO 31.12.2017:	5,04%
VLASTNÍ KAPITÁL:	977 491 672,87 Kč
VLASTNÍ KAPITÁL NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST:	1,1101
VÝNOS VYPLACENÝ PODÍLNÍKŮM:	0*

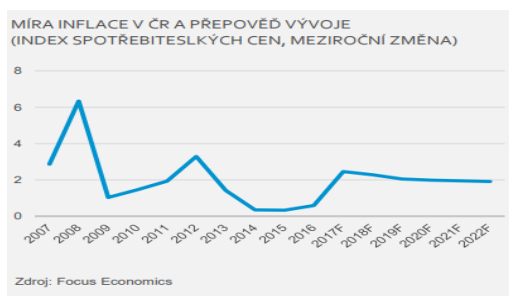
* INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí, nýbrž je reinvestuje.

MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED ROKU 2017

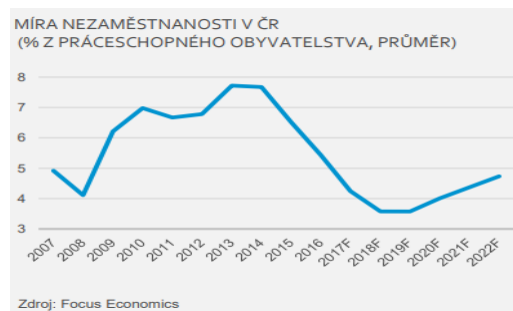
- Růst české ekonomiky pokračoval v průběhu celého roku. Hrubý domácí produkt vzrostl v roce 2017 podle předběžného odhadu o 4,5 %.



- Míra inflace vyjádřená růstem spotřebitelských cen činila za rok 2017 2,5%.



- Hospodaření státu skončilo v roce 2017 se schodkem 6,2 miliardy korun. Předloni vykázal státní rozpočet přebytek 61,8 miliardy korun, výsledek za rok 2017 je tak druhý nejlepší od roku 1997. Za meziročním zhoršením stojí především nižší příjmy z EU.
- Míra nezaměstnanosti i přes menší výkyvy v průběhu roku zůstala nejnižší v rámci celé EU. Na konci roku 2017 byla na úrovni 3,8%.

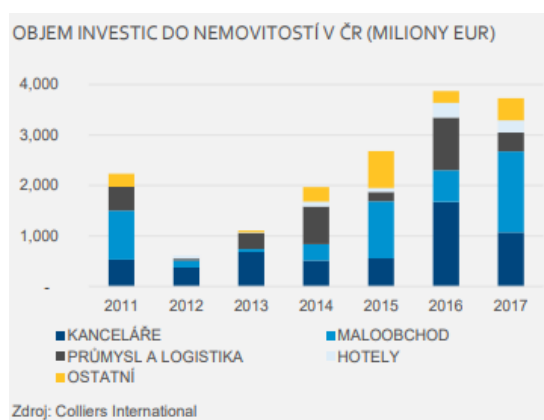
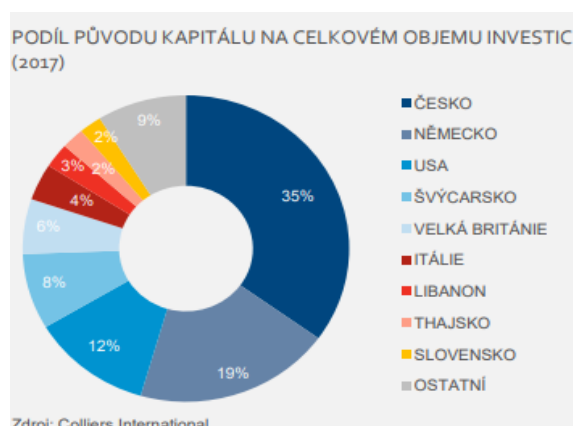
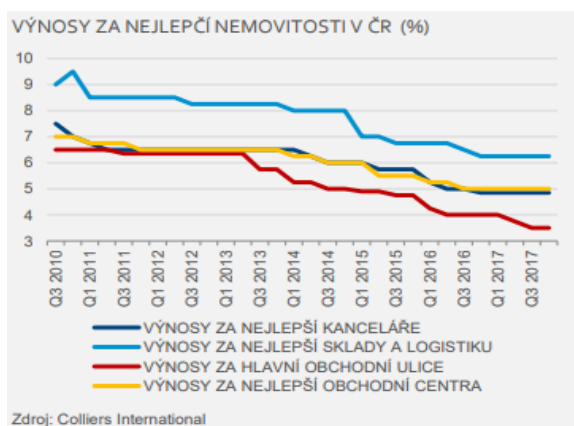


EKONOMICKÝ VÝHLED

- Dá se předpokládat, že ČNB bude pokračovat ve zvyšování úrokových sazeb i v roce 2018.
- Očekává se zvýšení HDP blížící se ke 3 %, minimální změny v míře nezaměstnanosti i pokračující tlak na rychlý růst mezd.
- Inflace by měla dočasně klesnout zpět pod cíl centrální banky, který odpovídá 2 %. Na jedné straně budou sílit mzdové tlaky a domácí poptávky, na straně druhé by měl převážit dopad posilujícího kurzu domácí měny.
- Sílit domácí poptávka a mzdová inflace budou klíčovými faktory pro vývoj spotřebitelských cen také v roce 2018.
- Dluh vládního sektoru by měl pokračovat v sestupné tendenci, na konci roku bude pravděpodobně oscilovat okolo 30 % HDP.

VÝVOJ REALITNÍHO TRHU ROKU 2017

Celkový objem investic do nemovitostí za 4. čtvrtletí roku 2017 dosáhl 750 miliónů EUR. Převažovaly investice od segmentu kancelářských nemovitostí (45%), následovány retailovými objekty (33%). Za rok 2017 se zobchodovaly nemovitosti za více než 3,5 miliardy EUR, což představuje mírný pokles oproti roku 2016. Během celého roku měly převahu investice do retailu (46%) díky několika transakcím velkých nákupních center, následovaly kanceláře (29%) a sklady (11%). Co se týče skladby investorů, tak čeští investoři realizovali 30% transakcí následováni německými fondy s objemem cca 20 % transakcí. Výnosová míra za špičková nákupní centra ve v roce 2017 snížila na 4,75%. Yield pro kancelářské a skaldové prostory se ustálil na 4,85%, respektive 5,75%.



NEMOVITOSTNÍ INVESTIČNÍ TRH 2018 – OČEKÁVÁNÍ

- Investiční objem nemovitostních transakcí je očekáván na úrovni 2,75 mld. euro, což je po zohlednění počtu obyvatel nejvýše ze všech zemí CEE.
- Appetit investorů po kvalitních nemovitostech bude tedy i v tomto roce stabilní.
- Čeští investoři budou stále, jako v předchozích letech, tvořit přibližně 30 % objemu zrealizovaných transakcí, což zajišťuje vysokou likviditu komerčních nemovitostí.
- Komerční nemovitosti zůstanou lákavým investičním nástrojem vzhledem k vyšším výnosům v porovnání s jinými investičními nástroji, a to i přes mírně rostoucí úrokové sazby.
- Praha bude dále posilovat svou pozici šestého nejbohatšího regionu v rámci Evropské unie.
- V roce 2018 je očekáván drobný nárůst hodnoty nájmu ve všech segmentech komerčních nemovitostí.
- Vzhledem k dobrému stavu českého bankovníctví je rovněž očekávána stabilní nabídka nemovitostního financování.

INFORMACE PRO INVESTORY

Po déle než dvouletém 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. V roce 2017 proběhla výše zmiňovaná akvizice jedné nemovitostní společnosti v souladu se zvolenou strategií. Nejblíže cílem Fondu je vytvoření strukturálně i odvětvově diverzifikovaného portfolia. Fond má v plánu dlouhodobě držet nabyté nemovitosti, resp. nemovitostní společnosti, a jejich aktivní správou maximalizovat výnosnost vloženého kapitálu.

Za Fondem stojí profesionální tým s bohatými zkušenostmi z trhu finančního a kapitálového trhu, který se dlouhodobě věnuje českému realitnímu trhu.

V souladu se statutem Fondu je Fond je do září 2018 uzavřen. Do této doby tedy neprobíhají odkupy podílových listů klientů. Tento fakt je koresponduje s doporučeným investičním horizontem, který uvádíme 5 let a více. 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.

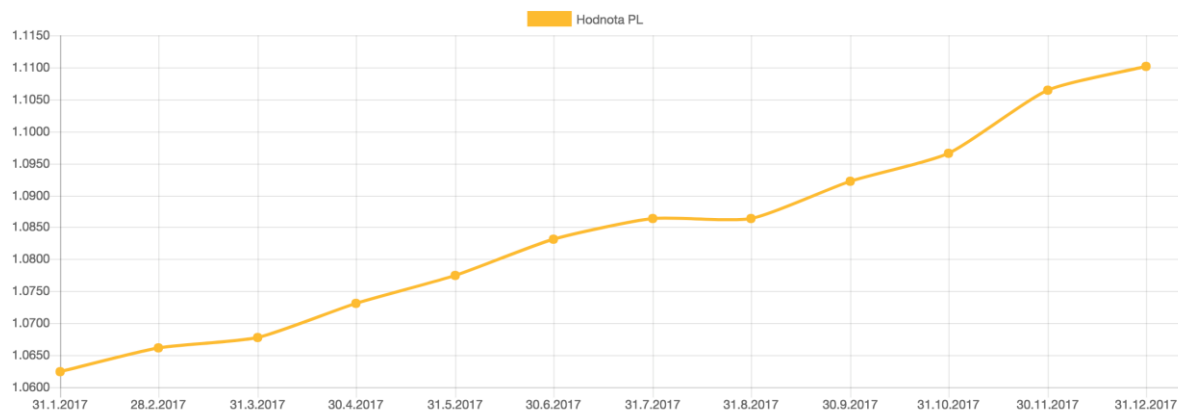
Výkonnost fondu k 31.12.2017

31.12.2017	Celková kumulativní výkonnost fondu	Průměrná měsíční výkonnost fondu
1M	0,33%	---
3M	1,64%	0,55%
6M	2,49%	0,42%
12M	5,04%	0,42%
za rok 2017	5,04%	0,42%
od vzniku fondu	11,01%	0,41%

Struktura majetku Fondu k 31.12.2017

Struktura majetku k datu	31.12.2017
Aktiva celkem	1 092 423 876,06
Z toho:	
Účast v nemovitostních společnostech	34,37%
Půjčky nemovitostním společnostem (včetně úroků z půjček)	5,61%
Vklady v bankách	60,02%

Graf vývoje hodnoty podílového listu INVESTIKA realitní fond, OPF v roce 2017



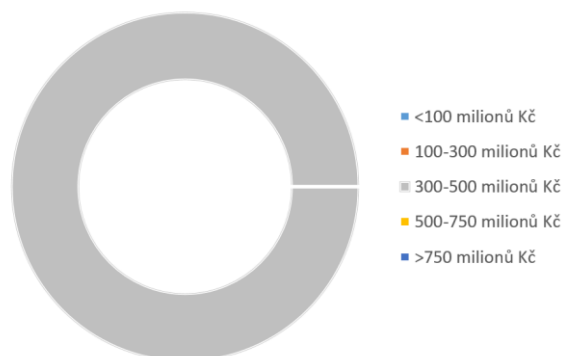
Počet vydaných a odkoupených PL v roce 2017

Celkový počet vydaných podílových listů	880 531 471
Celkový počet odkoupených podílových listů	0 ¹⁾

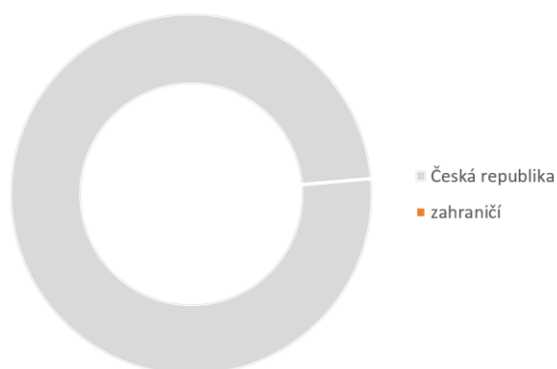
¹⁾ fond je do září 2018 uzavřen

PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ

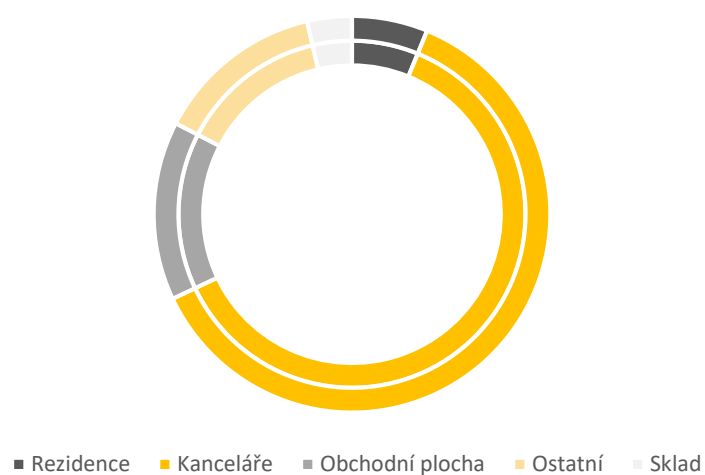
Tržní hodnota budov



Geografické rozložení nemovitostí



Složení portfolia dle charakteru využití plochy.



NEMOVITOSTI V PORTFOLIU INVESTIKA REALITNÍ FOND, OPF

- Pekařská Office Park

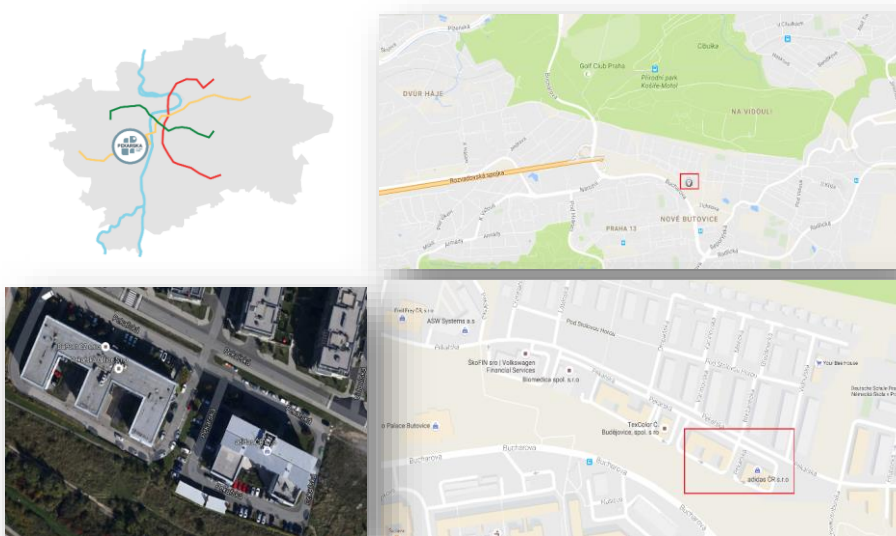
Hodnota nemovitostí byla výborem odborníků stanovena k 24.11.2017 na 371 232 465 Kč.

Lokalita

Kancelářské budovy Pekařská Office Park (Pekařská 14 a Pekařská 16) se nachází ve vyhledávané městské části Praha 5 Jinonice, na rozhraní mezi Novými Butovicemi a Stodůlkami. Nedaleko je stanice metra B Nové Butovice (cca 10 min pěšky). Blízko je i dálnice D5 spojující Prahu s Plzní a Mnichovem, na Jižní spojce se řidiči dostanou do 5 minut, stejně tak na D1, na Letiště Václava Havla za 10 min.

Lokalita je oblíbená jak u místních, tak u zahraničních rezidentů, převážně německy hovořících, kteří zde našli svůj domov (např. rezidenční komplex Botanica), sídlí zde mnoho německých ale i jiných mezinárodních firem a nedaleko je Německá Škola v Praze. Tento fakt zaručuje popularitu dané lokality i do budoucna. Občanská vybavenost je na velmi vysoké úrovni (restaurace, obchody, kliniky, školy a školky, síť MHD apod.). Navíc je oblast ze severní i jižní strany obklopena dvěma velkými přírodními parky.

V blízkosti Pekařská Office Park se nachází i další atraktivní nemovitosti jako Office Park Nové Butovice, Technopark, Explora, Avenir a City West, jež činí celou oblast zajímavým kancelářským centrem v západní části hlavního města s rozvojovým potenciálem.



<https://www.google.cz/maps/search/park+bl%C3%ADzko+Peka%C5%99sk%C3%A1+Office+S.r.o.,+Peka%C5%99sk%C3%A1,+Praha/@50.0514658,14.3673179,13z/data=!3m1!4b1>

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 4.132m², 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 3.200m². Celkem komplex nabízí 7.332m² pronajímatelné plochy a 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,
- 88% parkovacích stání.

Popis závad nemovitosti

V roce 2017 byly realizovány významné investice do obou budov. Konkrétně došlo k rekonstrukci střešního pláště, opravám výtahů, nouzového osvětlení i částí vnitřních prostor.

Technický stav nemovitosti

Nad rámec výše uvedeného nebyly při pravidelných technických prohlídkách odhaleny žádné zásadní závady, které by bezprostředně ohrožovaly provoz budovy, zásadně snižovaly jejich standard a kvalitu nebo představovaly porušení podmínek uzavřených nájemních smluv. Obě budovy jsou povoleny k užívání jako trvalé stavby.

užití	<u>Pekařská 14</u>	<u>Pekařská 16</u>	celková plocha v m2
Kanceláře	3 809,00 m2	2626 m2	6 435,00 m2
Sklady	323,00 m2	267 m2	590 m2
Restaurace		307 m2	307m2
Parkování	95	68	163
celkem m2	4132 m2	3200 m2	7332 m2

Nájemci a nájemné

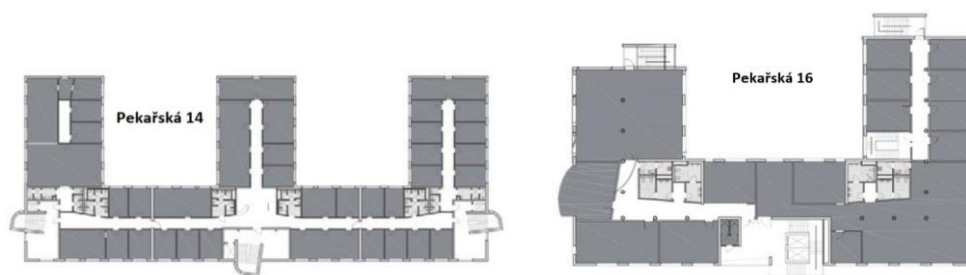
Dlouhodobými nájemci jsou stabilní společnosti mezinárodních značek jako adidas, NIVEA, Beiersdorf, DU PONT, aramark, Reebok, HiPP, BRIGGS&STRATTON a další. Vážený průměr doby trvání nájemních smluv jsou přibližně 3 roky. Obsazenost objektu je 95 %.



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 zasítovány. 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.



- Portfolio BRE

V červenci 2017, tedy po necelém roce od první akvizice, přibylo do portfolia INVESTIKA realitního fondu, OPF hned **9 nových nemovitostí** nacházejících se v centrech regionálních měst napříč Českou republikou. Uvedené nemovitosti jsou přitom ve vlastnictví nemovitostní společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., jejímž jediným společníkem je Fond. Užiténá plocha budov činí přes 9.400 m². Hlavním nájemcem portfolia je banka ČSOB.



Hodnota nemovitostí byla výběrem odborníků stanovena k 24.11.2017 na 317 126 214 Kč.

O budovách

Benešov, Masarykovo náměstí 7 a 1041



Objekt byl postaven v 1. polovině 20. století, budova dále prošla stavebními úpravami v letech 1999 a 2006. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 616 m², celková pronajimatelná plocha činí 1200 m². Z toho 52,21 % tvoří kancelářské prostory, 16,76 % obchodní prostory, 1,97 % skladové prostory a ostatní prostory 29,07 %.

Boskovice, Kpt. Jaroše 2012



Budova byla postavena v 80. letech minulého století, v roce 1993 proběhla rekonstrukce. Další stavební úpravy byly v budově povoleny v letech 1998 a 2005, vodovodní přípojka byla vybudována v roce 2016. V roce 2017 proběhla výměna výkladců pro nájemce ČSOB. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 555 m², celková pronajimatelná plocha činí 657 m². Z toho 22,16 % tvoří kancelářské prostory, 44,64 % obchodní prostory, 1,96 % skladové prostory a ostatní prostory 31,25 %. Budova je vybavena klimatizací a nákladním výtahem. V loňském roce došlo k rekonstrukci výkladců v prostorech pronajatých ČSOB.

Chrudim, Čáslavská 313



14,79 %. Budova je vybavena klimatizací.

Budova byla postavena ve 20. letech minulého století, v roce 1991 došlo k celkové rekonstrukci a v roce 2017 byla provedena rekonstrukce fasády a oken. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 513 m², celková pronajimatelná plocha činí 472 m². Z toho 10,32 % tvoří kancelářské prostory, 27,03 % obchodní prostory, 17,13 % skladové prostory, ostatní prostory 30,73 %, venkovní prostor

Tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek - Místek



Nemovitost byla postavena ve 30. letech minulého století. V roce 1996 prošla celkovou rekonstrukcí. Budova stojí na pozemku o velikosti 1175 m², celková pronajimatelná plocha činí 1931 m². Z toho 41,29 % tvoří kancelářské prostory, 2,81 % obchodní prostory, ostatní prostory 11,24 %, bytové prostory 44,66 %. Budova je vybavena osobním výtahem, klimatizací a nájemcům je k dispozici 11 parkovacích stání.

Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav



parkovacím místem.

Budova v Mladé Boleslavi byla postavena v roce 1993, budova následně prošla stavebními úpravami v letech 1997, 2011 a 2014. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 452 m², celková pronajímatelná plocha činí 1161,23 m². Z toho 14,19 % tvoří kancelářské prostory, 60,45 % obchodní prostory a ostatní prostory 25,36 %. Budova je vybavena klimatizací, osobním a nákladním výtahem a jedním

náměstí T. G. Masaryka 111/6, Moravská Třebová



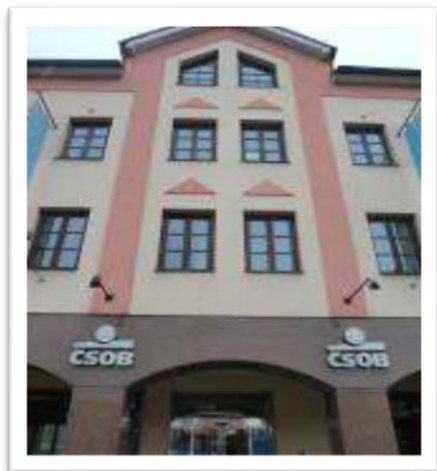
Budova v Moravské Třebové byla postavena ve 20. letech minulého století. Objekt prošel rekonstrukcí v letech 1986, 1991 a 1993. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 399 m², celková pronajímatelná plocha činí 883 m². Z toho 30,68 % tvoří kancelářské prostory, 19,49 % obchodní prostory, sklady 13,93 % a ostatní prostory 35,90 %. Budova je vybavena klimatizací.

Frýdlantská 1351/15, Liberec



Administrativní budova v Liberci postavena v roce 1994 stojí na pozemku o velikosti 287 m², celková pronajímatelná plocha činí 1472 m². Z toho 92,03 % tvoří kancelářské prostory, sklady 0,32 % a ostatní prostory 7,66 %. Budova je vybavena klimatizací, nákladním výtahem, dvěma osobními výtahy a jedním parkovacím stáním.

náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk



Budova v Nymburce byla postavena v roce 1997. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 531 m², celková pronajímatelná plocha činí 835 m². Z toho 42,18 % tvoří kancelářské prostory, 28,01 % obchodní prostory, sklady 1,91 % a ostatní prostory 27,90 %. Budova je vybavena klimatizací.

5. května 714/1, Sokolov



Budova v Sokolově byla postavena ve 20. letech minulého století a v roce 1996 prošla celkovou rekonstrukcí. Nemovitost stojí na pozemku o velikosti 255 m², celková pronajímatelná plocha činí 820 m². Z toho 28,57 % tvoří kancelářské prostory, 33,65 % obchodní prostory, sklady 3,94 %, ostatní prostory 26,45 %, obytné prostory 7,40 %. Budova je vybavena klimatizací a osobním výtahem.

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Užití	Podíl v %
Rezidence	11%
Kanceláře	38%
Obchodní plocha	22%
Ostatní (zejména společná plocha)	24%
Sklad	6%

Celková obsazenost nemovitostního portfolia se pohybuje na úrovni **87 %**.

Popis závad nemovitostí

Z výstupů technické prověrky (due dilligence), jež posuzovala celkový stav nemovitostí, vyplynulo, že budovy svým technickým stavem odpovídají svému stáří a nevykazují zásadní nedostatky. Hlavní technické závady odpovídající stáří jednotlivých budov zahrnují: problémy s vlhkostí suterénních prostor, končící životnost některých kotlů a střešních pláštěů, končící životnost/opotřebení oken.

Technický stav nemovitostí

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 nemovitostí potvrdila, že technický stav budov 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.

Nájemci a nájemné

Hlavním nájemcem v nemovitostním portfoliu je banka ČSOB. Ostatní nájemci jsou lokální pobočky jiných významných institucí a lokální podnikatelé podnikající zejména v sektoru služeb.

Technické parametry

Typově se jedná o lokální bankovní domy, kde pobočky banky fungují již řadu let. Nemovitosti poskytují smíšené využití - obchodní plocha je umístěna v přízemí a kancelářské či bytové plochy jsou ve vyšších patrech.

Kancelářské prostory a prostory bankovních poboček jsou klimatizované. Nemovitosti jsou plně vybaveny zázemím a nájemcům jsou k dispozici kuchyňky a toalety na každém podlaží. Budovy jsou plně zasíťovány.

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	Velikost v m ²	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	4132	95	vlastnický titul	371	54%	207,9	58%	0%	25,2
2.	100%	Pekařská Office Park, Pekařská 641/16 Praha 5, 155 00		kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	8/2016	3200	68	vlastnický titul					9%	
3.	100%	Masarykovo náměstí 7 a 104, Benešov u Prahy	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Švédská 635/8, Praha 5, 150 00, 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	7/2017	1200	0	vlastnický titul	317	46%	85	26%	51%	1
4.	100%	Kpt. Jaroše 2012, Boskovice												Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor

5.	100%	Čáslavská 313, Chrudim	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Švédská 635/8, Praha 5, 150 00 , 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	7/2017	472	1	vlastnický titul					11%	0,9
6.	100%	Tř. T. G. Masaryka 492, Frýdek-Místek	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Švédská 635/8, Praha 5, 150 00 , 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	7/2017	1931	5	vlastnický titul					14%	2,9
7.	100%	Pivovarská 113/II, Mladá Boleslav	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Švédská 635/8, Praha 5, 150 00 , 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	7/2017	1160	0	vlastnický titul					1%	4,2
8.	100%	náměstí T. G. Masaryka 111/6, Moravská Třebová	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Švédská 635/8, Praha 5, 150 00 , 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	7/2017	883	0	vlastnický titul					35%	0,85
9.	100%	Frýdlantská 1351/15, Liberec	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Švédská 635/8, Praha 5, 150 00 , 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	7/2017	1472	0	vlastnický titul					0%	2,5
10.	100%	náměstí Přemyslovců 15/10, Nymburk	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Švédská 635/8, Praha 5, 150 00 , 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	7/2017	835	0	vlastnický titul					3%	1,5
11.	100%	5.května 714/1, Sokolov	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., Švédská 635/8, Praha 5, 150 00 , 100%	Smíšený – zejména retail a kanceláře	kanceláře, obchodní prostor	7/2017	820	0	vlastnický titul					43%	1,3

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

Seznam nemovitostí v majetku společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Benešov	529303 Benešov	2791	7	53	1/1
Benešov	529303 Benešov	1017	1041	54	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	492	1092/1	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/2	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/3	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/4	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/5	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/6	1/1
Liberec	563889 Liberec	11027	1351	446/2	1/1
Liberec	563889 Liberec	2170	111	145/1	1/1
Moravská Třebová	578444 Moravská Třebová	2240	Bez č.p.	1092/4	1/1
Sokolov	560286 Sokolov	3385	Bez č.p.	81/4	1/1
Sokolov	560286 Sokolov	3385	714	99	1/1
Boskovice	581372 Boskovice	4028	2012	56/2	1/1
Chrudim	571164 Chrudim	4254	313	967	1/1
Mladá Boleslav	535419 Mladá Boleslav	3625	113	296	1/1
Nymburk	537004 Nymburk	3323		33/1	1/1
Nymburk	537004 Nymburk	3323	15	33/2	1/1

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 červenci 2017 došlo k akvizici podílu na nemovitostní společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., se sídlem Praha 5 - Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 15000, IČO: 27413560, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 111835 (dále jen „BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.“), o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu uvedené nemovitostní společnosti ve výši 10.000.000,- 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. 2017 činil 880 531 471 kusů.

3. ÚDAJE O CELKOVÉM POČTU VYDANÝCH A ODKOUPENÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017

Vydané a odkoupené podílové listy	Počet
Počet podílových listů vydaných fondem	880 531 471
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	938 259 520,01 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. 2017:

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
31.12.2017	977 491 672,87	1,1101

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 k dispozici.

5. ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU TOHOTO FONDU

V červenci 2017 došlo k akvizici podílu na nemovitostní společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu uvedené nemovitostní společnosti ve výši 10.000.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu uvedené nemovitostní společnosti.

6. ÚDAJE O VÝVOJI VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU

Období rok 2017	Fondový kapitál
leden 2017	275 637 250,78 Kč
únor 2017	311 629 010,12 Kč
březen 2017	363 805 547,72 Kč
duben 2017	434 546 254,57 Kč
květen 2017	489 512 900,77 Kč
červen 2017	550 726 360,15 Kč
červenec 2017	605 448 829,48 Kč
srpen 2017	662 987 375,17 Kč
září 2017	732 284 132,87 Kč
říjen 2017	810 335 359,93 Kč
listopad 2017	894 483 684,05 Kč
prosinec 2017	977 491 672,87 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. 2017 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 do 31.1.2018

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.

Václav Kovář,
portfolio manažer INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
doba výkonu funkce: od listopadu 2017

zkušenosti a znalosti:

V obchodní společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r.o. Václav v roce 2007 začal pracovat v oddělení prodeje a následným kariéřním růstem dosáhl v roce 2015 pozice associate director. V poslední fázi svého působení v uvedené obchodní společnosti, tj. od 2015 do 2017 měl možnost vybudovat nové oddělení Distressed Assets, jež se úzce specializovalo na realizace zástav pro finanční instituce. V činnosti pro uvedenou obchodní společnost se postupně vypracoval na vedoucího týmu odborných pracovníků, a v rámci této pozice koordinoval vypracování dokumentace potřebné k prodeji nemovitostních aktiv, komerční due diligence a odhadu prodejní hodnoty nemovitostních aktiv.

Po několikaleté přípravě Václav v roce 2015 splnil praktické i teoretické kvalifikační podmínky a byl přijat za člena v nadnárodní profesní organizaci the Royal Institution of Chartered Surveyors (Královská instituce certifikovaných odhadců) založené v Londýně v roce 1868, jejímž cílem je budování a dodržování co nejvyšších profesních a etických standardů v realitním odvětví.

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 OPRÁVNĚNÝCH POSKYTOVAT INVESTIČNÍ SLUŽBY, KTERÉ VYKONÁVALY ČINNOST HLAVNÍHO PODPŮRCE VE VZTAHU K MAJETKU FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ:

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

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

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

Ocenění majetkové účasti:	129 617 885,47 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	290 512 680,16 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výběrem odborníků) na konci rozhodného období:	371 232 465 Kč

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

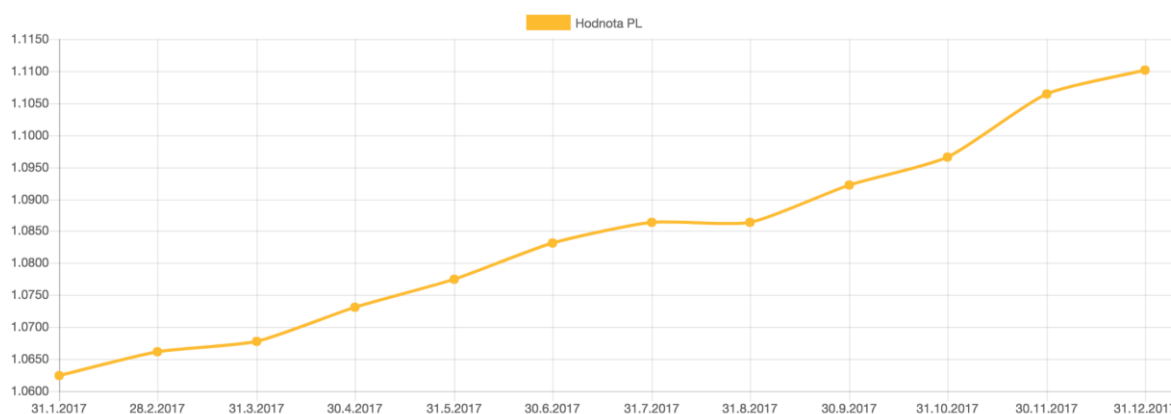
Ocenění majetkové účasti:	245 402 644,94 Kč
Účetní zůstatková cena nemovitostí:	95 099 727,15 Kč
Reálná hodnota nemovitostí (stanovená výběrem odborníků) na konci rozhodného období:	317 126 214 Kč

V majetku Fondu je dále pohledávka ze Smlouvy o úvěru uzavřené dne 31.8.2016 mezi Fondem a obchodní společností Pekařská Office, s.r.o.

Jistina:	55 518 270,31 Kč
Úroky je dni 31.12.2017:	5 739 339,19 Kč
Celková výše pohledávky:	61 257 609,50 Kč

13. ÚDAJE O VÝVOJI HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU V ROZHODNÉM OBDOBÍ V NÁZORNÉ GRAFICKÉ PODOBĚ:

Graf vývoje hodnoty podílového listu INVESTIKA realitní fond, OPF v roce 2017



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:

- Úplata za činnost obhospodařovatele činila v rozhodném období částku 9.029.276,31 Kč.
- Úplata za činnost administrátora činila v rozhodném období částku 265.566,94 Kč.
- Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 428.340,- 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 54.450,- Kč
- Náklady na účetní služby činily v rozhodném období částku ve výši 88.330,- Kč.
- Náklady na právní služby činily v rozhodném období částku ve výši 599.369,47,- 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 VÝŠÍ 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. 2017 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 2017:

V roce 2017 došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

- Dne 23. 1. 2017 byl statut aktualizován, přičemž došlo k aktualizaci informací o historické výkonnosti Fondu, doplnění údaje o osobách pověřených výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu (a to činnost compliance a vyhotovení a aktualizace výroční zprávy), úprava postupu při nesplnění náležitostí pro žádost o vydání podílových listů, upřesnění způsobu podání žádosti o odkup podílových listů vzhledem k tomu, že po dobu 3 let ode dne vzniku Fondu se podílové listy neodkupují, doplnění informací o poplatcích a nákladech, doplnění informací o pobídkách, doplnění informace o tom, že člen představenstva investiční společnosti je jednatelem nemovitostní společnosti vlastněné fondem.
- Dne 13. 7. 2017 byl statut aktualizován, přičemž došlo k úpravě názvosloví reflektující změnu příslušných právních předpisů a uvedení informace o personální změně ve výboru odborníků.

21. ÚDAJE O ODMĚNÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB OBHOSPODAŘOVATELE ZA ROK 2017:

- Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 3.770.185,00 Kč.
- Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 0 Kč.
- Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2017 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: 1.921.315,- Kč.

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.

Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10.000.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. 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.

Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10.000.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. 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.

Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10.000.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. 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.

Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10.000.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. 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.

Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10.000.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. 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.

Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10.000.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. 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.

Fond vlastní podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10.000.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. 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, Jinonice, 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.

Fond má účast v obchodní společnosti **BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.**, se sídlem Praha 5 - Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 15000, IČO: 27413560, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 111835, a to podíl o velikosti 100 %, na který připadá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 10.000.000,- Kč, a který představuje 100 % základního kapitálu BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.

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 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

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

Obec	Katastrální území	List vlastnictví	Budovy č.p.	Pozemek parc. č.	Podíl na pozemcích
Benešov	529303 Benešov	2791	7	53	1/1
Benešov	529303 Benešov	1017	1041	54	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	492	1092/1	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/2	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/3	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/4	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/5	1/1
Frýdek-Místek	598003 Frýdek-Místek	2240	Bez č.p.	1092/6	1/1
Liberec	563889 Liberec	11027	1351	446/2	1/1
Liberec	563889 Liberec	2170	111	145/1	1/1
Moravská Třebová	578444 Moravská Třebová	2240	Bez č.p.	1092/4	1/1
Sokolov	560286 Sokolov	3385	Bez č.p.	81/4	1/1
Sokolov	560286 Sokolov	3385	714	99	1/1
Boskovice	581372 Boskovice	4028	2012	56/2	1/1
Chrudim	571164 Chrudim	4254	313	967	1/1
Mladá Boleslav	535419 Mladá Boleslav	3625	113	296	1/1
Nymburk	537004 Nymburk	3323		33/1	1/1
Nymburk	537004 Nymburk	3323	15	33/2	1/1

31. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTÍ V MAJETKU NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, VE KTERÉ MÁ FOND ÚČAST, A TO V ROZSAHU ÚDAJŮ UVEDENÝCH V BODECH 22 – 26 VÝŠE

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., patřící 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 Sanitrník, CFA, dat. nar. 9. října 1977, vznik funkce: 14. září 2015, zánik funkce: 13. července 2017, 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.

Emil Kasarda, dat. nar. 23. května 1983, vznik funkce 13. července 2017, je jediným společníkem a jednatelem realitní kanceláře LUXENT s.r.o. (www.luxent.cz), která se specializuje na prodej developerských projektů, rezidenčních a komerčních nemovitostí a pozemků. Emil Kasarda má dlouholeté zkušenosti s obchody s rezidenčními i výnosovými nemovitostmi a jejich oceňováním. V rámci působení ve společnosti LUXENT s.r.o. realizoval také prodej cca 20 činžovních domů. Před působením v společnosti LUXENT s.r.o. působil několik let jako realitní poradce, mj. i v rámci developerské společnosti OPUS s.r.o., kde se účastnil posuzování developerských projektů a prodeje bytových jednotek v nových developerských projektech.

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. či BOHEMIA REAL ESTATE 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. ani BOHEMIA REAL ESTATE 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 2018 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 VZTAZÍCH

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 31.12.2017 sedm zaměstnanců.

41. ÚDAJE O Pobočkách NEBO jiných ČÁSTECH OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRAŇÍ

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 TRANSAKCÍ, 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 31.12.2017 skládal ze 60,02 % z finančních prostředků deponovaných na běžných, resp. termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z 5,61 % z půjček nemovitostní společnosti a 34,37 % z účastí v nemovitostních společnostech. Fond ke stanovenému datu nepřijímal jinou měnu než je měna CZK. V 1. polovině roku 2017 Fond vzhledem k plánované transakci ponechával peněžní zdroje na běžném účtu v České spořitelně a termínovaném účtu u ČSOB. V druhé polovině roku 2017 byl sjednán nový rámec běžného účtu u ČSOB pro depozita, a to až do výše 300 mil. Kč, který byl taktéž v druhé polovině roku naplněn. Díky vysokému výběru finančních prostředků a posunutím realizace dalších transakcí do roku 2018 se Fond nevyhnul poplatku za přeslomitní depozita na běžném účtu u České spořitelny.

Na úrovni nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o. je 100 % vybíraného nájemného v měně EUR. Vzhledem k ukončení intervencí České národní banky došlo k posílení kursu CZK. Nicméně vzhledem k růstu ceny nemovitostí a faktu, že bankovní úvěr poskytnutý uvedenému nemovitostní společnosti je denominován v EUR, nedošlo ke zhoršení hospodaření uvedené nemovitostní společnosti ani snížení hodnoty majetku Fondu. Mimo implementovaných účetních zásad, používá Fond obecně dvanáctiměsíční průměr směnného kurzu EUR/CZK pro přepočítávání EUR na CZK. Uvedená nemovitostní společnost splácí úvěr u Oberbank, který je veden v EUR a na konci roku 2017 se poměr LTV pohyboval okolo 50%. 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 2017 přistoupeno k zajištění úrokové sazby.

Nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. vybírá 100 % nájemného v CZK a poskytnutý bankovní úvěr je též v CZK, takže uvedená nemovitostní společnost, a v této souvislosti potažmo i Fond, není vystavena kursovému riziku. Uvedená nemovitostní společnost splácí úvěr u Komerční banky, na konci roku se poměr LTV pohyboval okolo 23%. U úvěru byla ponechána plovoucí sazba, která je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR. Ačkoliv se tato sazba (PRIBOR) ke konci roku 2017 zvýšila, nemělo to významný dopad na hospodaření uvedené nemovitostní společnosti, resp. hodnotu majetku Fondu.

Fond ani nemovitostní společnosti v roce 2017 nepoužily žádné deriváty pro zajištění transakcí. Pro rok 2018 se zvažuje 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 vystanou 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 nemovitostí** 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 tykající 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 2017

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

V červenci 2017 byla do Fondu koupena nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., která vlastní devět převážně kancelářských budov napříč regiony České republiky. Dominantním nájemcem budov je Československá obchodní banka, jejíž pobočky sídlí v sedmi budovách. Banka má sjednanou dlouhodobou nájemní smlouvu. Až do konce roku toto byla jediná nemovitostní transakce Fondu. Dalšími nákupy nemovitostí či nemovitostních společností bude Fond diverzifikovat lokalitu a typ nabývaných nemovitostí.

2. Riziko spojené se stavebními vadami nemovitostí:

Nad rámec zjištění technické prověrky před koupí nemovitostní společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., nebyla v průběhu roku 2017 zaznamenána žádná významná rizika spojená se stavebními vadami nemovitostí v portfoliu Fondu. Na rozsáhlejší opravy budov byly vytvořeny finanční rezervy, které byly čerpány tak, jak byly realizovány plánované opravy.

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

V průběhu roku 2017 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 2017 nebylo zaznamenáno žádné riziko spojené financováním výstavby nemovitostí. Fond ke 31.12.2017 neprováděl žádný development ani se nepodílel na financování výstavby nemovitosti.

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 31.12.2017 skládal ze 60,02% z finančních prostředků deponovaných na běžných resp. termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z

5,61% z půjček nemovitostní společnosti a 34,37% z účastí v nemovitostních společnostech. Fond ke stanovenému datu nepřijímal jinou měnu než je měna CZK. V první polovině roku fond vzedem k plánované transakci společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. ponechával peněžní zdroje na běžném účtu v České spořitelně a termínovaném účtu u ČSOB banky. V druhé polovině roku 2016 byl sjednán nový rámec běžného účtu u ČSOB banky pro depozita a to až do výše 300 mil. Kč se zvýhodněnou úrokovou sazbou 0,1% p.a., který byl v druhé polovině roku naplněn. Díky vysokému výběru finančních prostředků a posunutím realizace dalších transakcí do roku 2018 se fond nevyhl poplatku za přesliimitní depozita na běžném účtu u České spořitelny. Na úrovni nemovitostní společnosti Pekařská Office, s.r.o. je 100% vybíraného nájemného v měně EUR. Vzhledem k ukončení intervencí České národní banky došlo k posílení kursu CZK. Nicméně vzhledem k růstu ceny nemovitostí a faktu, že úvěr společnosti je denominován v EUR nedošlo ke zhoršení hospodaření společnosti ani ke snížení hodnoty majetku Fondu. Mimo implementovaných účetních zásad používá Fond obecně dvanáctiměsíční průměr směnného kurzu EUR/CZK pro přepočítávání EUR na CZK. Společnost splácí úvěr u Oberbank, který je veden v EUR a na konci roku 2017 se poměr LTV pohyboval okolo 50%. 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 2017 přistoupeno k zajištění úrokové sazby. Nemovitostní společnost BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. vybírá 100% nájemné v CZK a úvěr je též v CZK takže společnost potažmo fond není vystaven kursovému riziku. Společnost splácí úvěr u Komerční banky na konci roku se poměr LTV pohyboval okolo 23%. U úvěru byla ponechána plovoucí sazby, která je vázána na mezibankovní sazbu PRIBOR. Ačkoliv se tato sazba (PRIBOR) ke konci roku 2017 zvýšila neměl růst sazby významný dopad na hospodaření společnosti resp. hodnotu majetku fondu. Fond ani nemovitostní společnosti v roce 2017 nepoužily žádné deriváty pro zajištění transakcí. V roce 2018 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.

6. Riziko operační:

V průběhu roku 2017 nebylo shledáno 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 31.12.2017 vlastnil 11 nemovitostí prostřednictvím dvou nemovitostních společností. Po převzetí nemovitostních společností 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 jednatelem nemovitostních společností. Oprávnění disponovat s majetkem a dalšími aktivy nemovitostních společností je omezeno vnitřními předpisy tak, aby nehrozilo jeho znehodnocení nebo zcizení.

7. Riziko úvěrové a protistrany:

V průběhu roku 2017 nedošlo k selhání protistrany v okamžiku vypořádání transakce ani v jiné situaci. Fond k 31.12.2017 vlastnil majetek v podobě finančních prostředků na běžných účtech depozitáře a ČSOB, půjček nemovitostním společnostem a podílů v nemovitostních společnostech. Činnost depozitáře pro Fond vykonává Česká spořitelna. 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. Pravděpodobnost platební

neschopnosti obou bank byla vyhodnocena jako velmi nízká. Riziko zesplatnění úvěru nemovitostních společností u Oberbank a Komerční banky z důvodu platební neschopnosti banky taktéž nehrozilo a i nadále je toto riziko velmi nízké.

8. Riziko koncentrace:

V průběhu roku 2017 nebylo shledáno pochybení či porušení limitů investic do povolených aktiv (tříd aktiv), jak je definováno zákonem a statutem Fondu. Majetek Fondu k 31.12.2017 se skládal ze 60,02 % z finančních prostředků na běžných termínovaných účtech vedených v CZK, dále pak z 5,61 % z půjček nemovitostním společnostem a 34,37 % z účastí v nemovitostních společnostech. Riziko koncentrace bylo významně sníženo nákupem podílu v nemovitostní společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. čímž došlo k rozložení portfolia budov do dalších regionů ČR a taktéž rozšíření portfolia subjektů platící nájem. V roce 2018 bude Fond pokračovat eliminací rizika koncentrace, a to jak nákupem nemovitostí či nemovitostních společností v neobsazených regionech, tak diverzifikací nájemních ploch a taktéž nájemců.

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 Fondu v průběhu roku 2017 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 Fondu v roce 2017 byla dodržována pravidla a povinnosti stanovená legislativou a vnitřními předpisy pro 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

Obhospodařovatel a administrátor Fondu 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.

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

45. OPATŘENÍ K ZAMEZENÍ STŘETŮ ZÁJMŮ

K zamezení střetů zájmů přijal obhospodařovatel a administrátor Fondu politiku střetů zájmů, která je dostupná na <https://www.investika.cz/content/files/politika-stretu-zajmu.pdf>.

V Praze dne 20. dubna 2018



.....
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 1.1.2017 do 31.12.2017

Identifikace účetní jednotky

Firma: **INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond**
IČ: 80 85 33 22 10
Sídlo: Švédská 635/8, 150 00 Praha5
Právní forma: Otevřený podílový fond bez právní subjektivity

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 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2017, výkazu podrozvahy za rok končící 31.12.2017 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 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 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 způsobitelné 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 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 obdrženech 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.

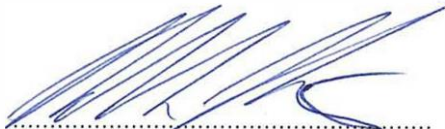


• Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě 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 27.4.2018



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

ROZVAHA

ROZVAHA dle 501/2002 Sb. ve znění pro rok 2015
 Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 1 7**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
 a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Švédská 635/8
Praha 5
150 00

v tisících Kč


ič

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	
			Běžné období	Minulé období
	AKTIVA CELKEM	001	1 092 424	280 878
	<small>součet 1 - 13</small>			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	006	655 647	128 068
	<small>3.a+...+3.x</small>			
3.a	v tom: a) splatné na požádání	007	655 647	128 068
4	Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen	009	61 258	55 185
	<small>4.a+...+4.x</small>			
4.x	Pohledávky za nebankovními subjekty	011a	61 258	55 185
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	018	375 504	97 625
	<small>8.a+8.x</small>			
11	Ostatní aktiva	024	15	

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	1 092 424	280 878
	<small>součet 1 - 15</small>			
4	Ostatní pasiva	011	114 774	47 970
5	Výnosy a výdaje příštích období	012	158	61
12	Kapitálové fondy	026	938 259	223 918
13	Oceňovací rozdíly	027	50 508	9 465
	<small>13.a+...+13.x</small>			
13.c	c) z přepočtu účastí	030	50 508	9 465
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	031	-536	
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	032	-10 739	-536

Označ.	Podrozvahové položky A K T I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	Podrozvahová aktiva celkem	100	1 092 424	280 878
8	Hodnoty předané k obhospodařování	008	1 092 424	280 878

Sestaveno dne: 15.3.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VZZ dle 501/2002 Sb. ve znění pro rok 2015

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
 a místo podnikání, liší-li se od bydliště
**Švédská 635/8
 Praha 5
 150 00**

K. **3 1 . 1 2 . 2 0 1 7**

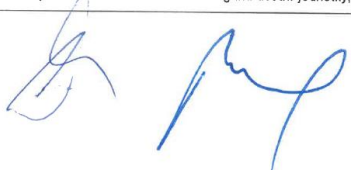
Od: **1.1.2017** Do: **31.12.2017**

v tisících Kč

IČ

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy <small>1.a+1.x</small>	001	4 393	1 449
4	Výnosy z poplatků a provizí	009	16	4
5	Náklady na poplatky a provize	010	11 103	1 419
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	011	-3 217	40
9	Správní náklady <small>9.a+...+9.x</small>	014	828	610
9b	b) ostatní správní náklady	017	828	610
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním <small>1-2+3+4-5+6+7-8-9+10-11+12-13+14-15+16-17+18</small>	027	-10 739	-536
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění <small>19+22-23</small>	032	-10 739	-536

Sestaveno dne: 15.3.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VK dle 501/2002 Sb. ve znění pro rok 201
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 1 7**

Od: **1.1.2017** Do: **31.12.2017**

v tisících Kč

IČ

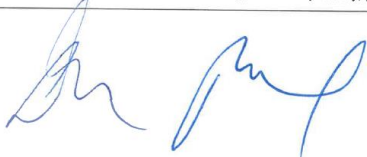
INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Švédská 635/8
Praha 5
150 00

otisk podacího razítka

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	základní kapitál	vlastní akcie	emisní ážio	rezervní fondy	kapitálové fondy	oceňovací rozdíly	zisk (ztráta)	celkem
Zůstatek k 1.1. minulého roku	001					10 010	0	0	10 010
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	004						9 465		9 465
Čistý zisk/ztráta za účetní období	005							-536	-536
Použití fondů	008					213 908			213 908
Zůstatek k 31. 12. minulého roku	013					223 918	9 465	-536	232 847
Zůstatek k 1.1. běžného roku	014					223 918	9 465	-536	232 847
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	017						41 043		41 043
Čistý zisk/ztráta za účetní období	018							-10 739	-10 739
Převody do fondů	020					714 341			714 341
Zůstatek k 31. 12. běžného roku	026					938 259	50 508	-11 275	977 492

Sestaveno dne: 15.3.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	

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. 2017

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 15. 3. 2018

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 5597 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 S 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 S 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 S 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 snížené 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 dluhovým 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 2017 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%	55.519
Pekařská Office s.r.o. — úroky		5.739
Celkem		61.258

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 31. 8. 2016 byl společnosti Pekařská Office s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 2.174 tis. EUR.

Splatnost	tis. kc
Do Iroku	0
1-5 let	61.258
Nad 51et	0
celkem	61.258

(f) Přepočtení cizí měny

Pro přepočítání cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů.

(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 2017 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. 2017 nebylo účtováno o opravách zásadních chyb minulých let.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se během účetního období 2017 nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	běžné období	minulé období
výnosy z úroků		
z vkladů		0
z úvěrů	4.393	1.449
ostatní		0

Náklady na úroky		0
z vkladů	0	0
z úvěrů		0
ostatní		0
čistý úrokový výnos	4.393	1.449

5. NÁKLADY A VÝNOSY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	běžné období	minulé období
ostatní poplatky	261	6
Obhospodařovatelský poplatek	10.086	1.255
Administrativní poplatek	296	25
Depozitářský poplatek	460	133
Celkem	11.103	1.419
tis. Kč	běžné období	minulé období
výnosy z poplatků a provizí	16	4

6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní náklady a výnosy účetní jednotka neviduje.

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	běžné účetní období	minulé účetní období
ostatní správní náklady	116	
odměny výbor odborníků	30	30
Právní poradenství	343	376
Účetní a daňové poradenství	339	204
Celkem	828	610

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 2017 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. 2017	31. 12. 2016
Pokladna		
Celkem		

10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Zůstatky na běžných účtech	655 647	128 068
Celkem	655 647	128 068

11. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond neeviduje

12. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

Fond neeviduje

13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2017 podíly v těchto nemovitostních společnostech. Podíly jsou zastavené ve prospěch bank financující tyto společnosti.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl	Zákl. Kapitál zapsaný v OR	Datum akvizice
Pekařská Office s.r.o.	Pekařská 628/14, 155 OO Praha 5	100%	32.003 tis. Kc	31. 8. 2016
BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.	Švédská 635/8, 150 OO Praha 5	100%	10.000 tis. Kc	26. 7. 2017

Tržní hodnota účasti

Název společnosti	Pekařská Office s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2016	97.625
Přírůstky	-3.138
Změna tržního ocenění	35.131
Tržní hodnota k 31. 12. 2017	129.618
Název společnosti	BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o.
Tržní hodnota k 31. 12. 2016	
Přírůstky	238.796
Změna tržního ocenění	6.606
Tržní hodnota k 31. 12. 2017	245.403

14. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Zřizovací výdaje

Zřizovací výdaje Fond neeviduje

15. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje dlouhodobý hmotný majetek

16. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Ostatní pohledávky	15	0
Celkem	15	

17. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond neeviduje 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. 2017	31. 12. 2016
Ostatní závazky	1.597	702
Odložený daňový závazek	694	
Závazky z vkladů podílníků	112.483	47.268
Celkem	114.774	47.970

22. VÝNOSY A VÝDAJE PRISTICH OBDOBÍ

Výdaje příštích období představují nevyfakturované služby za statutární audit r. 2017 60tis. a interní audit za období 6-12/2017 98tis.

23. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Fond neviduje

24. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálového fondu

	Počet listů	podílových	Jmenovitá hodnota (v tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
zůstatek k 31. 12.2016	223.918		223.918	0
podílové listy vydané	656.613		714.342	0
podílové listy odkoupené			0	
zůstatek k 31. 12. 2017	880.531		938.260	0

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31. 12. 2017	31. 12. 2016

Z přepočtu účastí	51.202	9.465
Vliv odložené daně	-694	
Celkem	50.508	9.465

25. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk nebo ztráta z předchozích období
Zůstatek k 31. 12. 2016 před rozdělením výsledku roku 2016		
Zisk/ztráta roku 2016	-536	
Návrh rozdělení zisku roku 2016		
Převod do neuhrazené ztráty		-536

26. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

O odložené daňové pohledávce z titulu uplatnitelných daňových ztrát fond neúčtuje z principu opatrnosti.

Fond účtuje o odložené dani z dočasného rozdílu z přecenění finančních investic.

27. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond vykazoval k 31. prosinci 2017 hodnoty předané k obhospodařování do společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. ve výši 1.092.424 tis. Kč.

28. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti	55.519	53.736
Úroky z úvěru poskytnutý nemovitostní společnosti	5.739	1.449
Celkem	61.258	55.185
Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2017	31. 12. 2016

Obhospodařovatelský poplatek — Investiční společnost	1.428	340
Celkem	1.428	340

V období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 si obhospodařovatel fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za obhospodařování fondu 9.029.276,31 Kč.

V období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 si administrátor fondu, společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., účtoval za administraci fondu 265.566,94 Kč

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 společnosti.

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. 2018

Podpis účetní jednotky:



.....

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

V Praze dne 20. dubna 2018



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



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