

**Výroční zpráva  
2017**

**INVESTIKA, investiční společnost, a.s.**



**OBSAH**

Obsah .....	1
Úvodní slovo .....	2
Základní údaje o společnosti.....	3
Profil společnosti .....	4
Náležitosti výroční zprávy .....	5
Orgány vedení společnosti - představenstvo.....	11
Orgány vedení společnosti - dozorčí rada.....	13
Informace pro akcionáře .....	15
Informace o cílech a metodách řízení rizik a cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti .....	16
Ostatní údaje .....	18
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku...	19
Předpokládaný vývoj Společnosti .....	21
Údaje o významných skutečnostech nastalých po rozhodném dni .....	22
Zpráva o vztazích .....	24
Zpráva auditora .....	27
Roční účetní závěrka.....	32
Příloha k roční účetní závěrce.....	38

## ÚVODNÍ SLOVO

---


Vážený akcionáři, vážení obchodní partneři a kolegové,

obchodní společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., byla založena dne 22. května 2014 s cílem vybudovat novou, kapitálově silnou, nebankovní investiční společnost a rozšířit jak aktuální nabídku podílových fondů investujících do nemovitostí, tak i nabídku tohoto produktu na českém trhu. Naším cílem je nabízet co nejširšímu okruhu klientů konzervativní a srozumitelné investice s atraktivním výnosem.

Náš tým s mnohaletými zkušenostmi z oblastí kolektivního investování, cenných papírů, realitního i finančního trhu je i přes relativně krátkou existenci obchodní společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s., zárukou kvalitně a profesionálně poskytovaných služeb.

Tímto vám předkládám výroční zprávu činnosti obchodní společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s., za rok 2017 a pevně věřím, že finanční prostředky investované do podílových fondů obhospodařovaných obchodní společností INVESTIKA, investiční společnost, a.s., budou vždy investicí přinášející dlouhodobou spokojenost našim klientům.

V Praze dne 20. dubna 2018



---

**Petr Čížek**

předseda představenstva  
INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

---

K datu 31. 12. 2017:

OBCHODNÍ FIRMA:	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
IČ:	4158911
SÍDLO:	Praha 5 - Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 150 00
PRÁVNÍ FORMA:	Akciová společnost
SPISOVÁ ZNAČKA:	B 20668 vedená u Městského soudu v Praze
DATUM VZNIKU:	11. června 2015
ZÁKLADNÍ KAPITÁL:	12.000.000,- Kč, 12 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč <b>Splaceno:</b> 12.000.000,- Kč
PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ:	činnost investiční společnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), spočívající v:  1. obhospodařování investičních fondů, které jsou: a) speciálními fondy, b) fondy kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání)  2. provádění administrace investičních fondů, které jsou: a) speciálními fondy, jejichž obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, b) fondy kvalifikovaných investorů, jejichž obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).  Společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

---

Obchodní společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), byla založena 22. května 2014 s cílem zahájit činnost obhospodařování a administrace podílových fondů. Povolení k výkonu těchto činností bylo Společnosti uděleno Českou národní bankou dne 5. května 2015, rozhodnutí nabylo právní moci dne 6. května 2015.

V září 2015 Společnost zahájila činnost obhospodařování a administrace prvního fondu, a to podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen „INVESTIKA RF OPF“). Fondový kapitál INVESTIKA RF OPF ke konci roku 2017 dosahoval hodnoty **977 491 672,87** Kč.

Dlouhodobým cílem Společnosti je efektivně spravovat jí obhospodařované/administrované fondy s důrazem na:

- maximální srozumitelnost produktů,
- preferenci konzervativních aktiv,
- vyhledávání vhodných investičních příležitostí,
- zajištění efektivní správy majetku fondů,
- maximalizaci výnosu spravovaných investic.

## NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

---

### 1. ZMĚNY SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ROZHODNÉHO OBDOBÍ<sup>1</sup>:

V průběhu rozhodného období došlo k následujícím změnám:

*Změna ve složení dozorčí rady:*

Vymazáno dne 19. října 2017: JUDr. Martina Vašková, člen dozorčí rady (den zániku členství: 18. září 2017)

Zapsáno dne 19. října 2017: Mgr. Monika Zuščáková, člen dozorčí rady (den vzniku členství: 18. září 2017)

### 2. SPOLEČNOSTÍ OBHOSPODAŘOVANÉ INVESTIČNÍ FONDY V PRŮBĚHU ROZHODNÉHO OBDOBÍ:

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

KIČ: 8085332210

Fond je obhospodařován Společností od roku 2015.

### 3. SPOLEČNOSTÍ ADMINISTROVANÉ INVESTIČNÍ FONDY V PRŮBĚHU ROZHODNÉHO OBDOBÍ:

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

KIČ: 8085332210

Fond je administrován Společností od roku 2015.

### 4. SKUTEČNOSTI S VÝZNAMNÝM VLIVEM NA VÝKON ČINNOSTI SPOLEČNOSTI SPOLU S UVEDENÍM HLAVNÍCH FAKTORŮ, KTERÉ MĚLY VLIV NA HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK:

Ve sledovaném období nenastaly žádné skutečnosti s významným vlivem na výkon činnosti společnosti.

---

<sup>1</sup> Rozhodným obdobím se pro účely této výroční zprávy rozumí účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

## 5. ÚDAJE O ČLENECH STATUTÁRNÍHO ORGÁNU, DOZORČÍ RADY A PORTFOLIO MANAŽERECH SPOLEČNOSTI

### Představenstvo

**Petr Čížek, předseda představenstva a portfolio manažer**

Období: 11. června 2015 - dosud

Zkušenosti a kvalifikace: viz *Orgány vedení společnosti - představenstvo*

**Milan Růžička, místopředseda představenstva**

Období: 11. června 2015 - dosud

Zkušenosti a kvalifikace: viz *Orgány vedení společnosti - představenstvo*

**Tomáš Trčka, člen představenstva a portfolio manažer**

Období: 11. června 2015 - 31. ledna 2018

Zkušenosti a kvalifikace: viz *Orgány vedení společnosti - představenstvo*

**Jiří Kralert, člen představenstva**

Období: 11. června 2015 - dosud

Zkušenosti a kvalifikace: viz *Orgány vedení společnosti - představenstvo*

### Dozorčí rada

**Jan Čížek, předseda dozorčí rady**

Období: 11. června 2015 - dosud

Zkušenosti a kvalifikace: viz *Orgány vedení společnosti - dozorčí rada*

**Mgr. Alena Haplová, člen dozorčí rady**

Období: 11. června 2015 - dosud

Zkušenosti a kvalifikace: viz *Orgány vedení společnosti - dozorčí rada*

**Mgr. Monika Zuščíková, člen dozorčí rady**

Období: 18. září 2017 - dosud

Zkušenosti a kvalifikace: viz *Orgány vedení společnosti - dozorčí rada*

JUDr. Martina Vašková, člen dozorčí rady

Období: 24. října 2016 – 18. září 2017

### Portfolio manažeři

Petr Čížek, předseda představenstva a portfolio manažer – viz výše

Tomáš Trčka, člen představenstva a portfolio manažer – viz výše

Václav Kovář, portfolio manažer

Období: od listopadu 2017 - dosud

Zkušenosti a kvalifikace:

V obchodní společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r.o. Václav v roce 2007 začal pracovat v oddělení prodeje a následným kariérním růstem dosáhl v roce 2015 pozice associate director. V poslední fázi svého působení v uvedené obchodní společnosti, tj. od 2015 do 2017 měl možnost vybudovat nové oddělení Distressed Assets, jež se úzce specializovalo na realizaci 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.

## **6. OSOBY, KTERÉ MĚLY NA SPOLEČNOSTI KVALIFIKOVANOU ÚČAST:**

- (a) R.E.F.I. INVESTMENTS LIMITED, se sídlem 6018 Larnaca, Afentrikas 4, AFENTRIKA COURT, OFFICE 2, Kyperská republika, registrační číslo: HE330172



kvalifikovaná účast: dosáhne nebo překročí 50 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv investiční společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a. s.

## **7. OSOBY, NA KTERÝCH MĚLA SPOLEČNOST KVALIFIKOVANOU ÚČAST:**

- (a) Obchodní společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., jednající svým jménem, avšak na účet INVESTIKA RF OPF, nabyta ke dni 31. 8. 2016 kvalifikovanou účast na 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, ve výši 100 % základního kapitálu. Společnost má výše uvedenou kvalifikovanou účast na obchodní společnosti Pekařská Office, s.r.o. i k dnešnímu dni.

Hospodářský výsledek po zdanění obchodní společnosti Pekařská Office, s.r.o. za rok 2017 činil: 7.750.822,69 Kč

- (b) Obchodní společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., jednající svým jménem, avšak na účet INVESTIKA RF OPF, nabyta ke dni 26. 7. 2017 kvalifikovanou účast na 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, ve výši 100 % základního kapitálu. Společnost má výše uvedenou kvalifikovanou účast na obchodní společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. i k dnešnímu dni.

Hospodářský výsledek po zdanění obchodní společnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o. za rok 2017 činil: 4.078.337,40 Kč

## **8. OSOBY JEDNAJÍCÍ SE SPOLEČNOSTÍ VE SHODĚ:**

- R.E.F.I. INVESTMENTS LIMITED, se sídlem 6018 Larnaca, Afentrikas 4, AFENTRIKA COURT, OFFICE 2, Kyperská republika, registrační číslo: HE330172
- Pekařská Office, s.r.o., se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, IČO: 27387852
- BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., se sídlem Praha 5 - Smíchov, Švédská 635/8, PSČ 15000, IČO: 27413560
- INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, se sídlem Švédská 635/8, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, KIČ: 8085332210

- Jan Čížek, předseda dozorčí rady, nar. 16. února 1975, bytem Praha 4 – Modřany, Větrovcova 1571/3, PSČ 143 00
- Petr Čížek, předseda představenstva, nar. 20. října 1976, bytem Větrovcova 1571/3, Modřany, 143 00 Praha 4
- Milan Růžička, místopředseda představenstva, nar. 12. června 1972, bytem Na Konvářce 1864/13, Smíchov, 150 00 Praha 5
- Tomáš Trčka, člen představenstva, nar. 7. října 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, Záběhlice, 141 00 Praha 4
- Jiří Kralert, člen představenstva, nar. 19. září 1975, bytem Divišovská 2310/1, Chodov, 149 00 Praha 4
- Mgr. Alena Haplová, člen dozorčí rady, nar. 27. května 1979, bytem Nad Ohradou 2635/11, Žižkov, 130 00 Praha 3
- Mgr. Monika Zušáková, člen dozorčí rady, nar. 18. září 1989, bytem 02743 Nižná, Nová Doba 504/20, Slovenská republika
- Do 18. září 2017 JUDr. Martina Vašková, člen dozorčí rady, nar. 29. srpna 1981, bytem Sazovická 457/20, Zličín, 155 21 Praha 5

## **9. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY:**

V rozhodném období Společnost nebyla a není účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet jí obhospodařovaného/administrovaného fondu INVESTIKA RF OPF.

## **10. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY V ROZHODNÉM OBDOBÍ SPOLEČNOSTÍ POVĚŘENY VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU ZAHRNÚJE OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU:**

Společnost nepověřila v rozhodném období žádnou osobu výkonem činnosti, která zahrnuje obhospodařování fondu INVESTIKA RF OPF.

**11. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY V ROZHODNÉM OBDOBÍ POVĚŘENY SPOLEČNOSTÍ VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU ZAHRNUJE ADMINISTRACE FONDU:**

Společnost pověřila výkonem jednotlivých činností, které zahrnuje administrace fondu:

- ***vnitřní audit***

Compllex, s.r.o., se sídlem Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 120 00, IČO: 27181537

- ***vedení účetnictví***

PAC TIP s.r.o., se sídlem Praha 4 - Braník, U Háje 1759/28, PSČ 14700, IČO: 27173283

- ***správce IS***

ARBES Technologies, a.s., se sídlem Plzeňská 345/5, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 42192889

FOXTEL s.r.o., se sídlem Tišice, K lesu 357, PSČ 27715, IČO: 24763331

NUX s.r.o. se sídlem v Pařezinách 594, 19012 Praha 9, IČO: 27234631

- ***compliance a vyhotovení a aktualizace výroční a pololetní zprávy fondu***

Advokátní kancelář KF Legal, s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, Opletalova 1015/55, PSČ 11000, IČO: 29143608

## ORGÁNY VEDENÍ SPOLEČNOSTI - PŘEDSTAVENSTVO

---

Představenstvo z pozice statutárního orgánu Společnosti zajišťuje obchodní vedení Společnosti, řídí její činnost a zastupuje ji. Představenstvo Společnosti má 4 členy volené dozorčí radou na dobu 5 let. Opětovná volba člena představenstva je možná. Zasedání představenstva Společnosti se koná nejméně jednou za dva měsíce.

### ÚDAJE O ČLENECH PŘEDSTAVENSTVA:

#### ***předseda představenstva, portfolio manažer:***

**PETR ČÍŽEK**

*datum vzniku členství a funkce:* 11. června 2015

*zkušenosti a kvalifikace:*

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.

#### ***místopředseda představenstva:***

**MILAN RŮŽIČKA**

*datum vzniku členství a funkce:* 11. června 2015

*zkušenosti a kvalifikace:*

Po úspěšném složení makléřské zkoušky se Milan stal členem makléřského oddělení v pobočce Všeobecné úvěrové banky a později též Československé obchodní banky. Po ukončení angažmá v bankovním sektoru založil společnost INTERLIFE, která se zabývá investičním zprostředkováním. Další angažmá následovalo na pozici předsedy představenstva akciové společnosti RENTERA, jejíž činnost spočívá v investicích do nemovitostí s bonitními nájemci s dlouhodobými nájemními vztahy. Milan je taktéž předsedou kontrolní komise Unie společností finančního zprostředkování a poradenství – USF. Mnohaleté zkušenosti z oblasti finančních trhů, cenných papírů a v neposlední řadě trhu realitního zúročuje na pozici člena představenstva Společnosti s odpovědností za finanční řízení a řízení rizik. Milan je absolventem Ekonomické fakulty Západočeské univerzity v Plzni.

***člen představenstva:*****JIŘÍ KRALERT***datum vzniku členství:* 11. června 2015*zkušenosti a kvalifikace:*

Po studiu na Odborné škole managementu a marketingu začal Jiří pracovat v oddělení custody a obchodování s akciemi v Živnostenské bance. Poté působil na pozicích v oddělení settlements v prestižních bankovních domech jako Credit Suisse First Boston, Česká spořitelna a.s. a Commerzbank AG pobočka Praha, kde zastával pozici vedoucího oddělení custody a depozitáře. Jiří má rovněž bohaté zkušenosti z oboru informačních technologií, neboť poslední dva roky před nástupem do Společnosti působil jako aplikační manager v rámci německé Commerzbank AG. Jiří je z pozice člena představenstva Společnosti zodpovědný za správu a rozvoj informačních technologií společnosti, administraci a vypořádání vydaných podílových listů.

***člen představenstva, portfolio manažer:*****TOMÁŠ TRČKA***datum vzniku členství:* 11. června 2015*datum zániku členství:* 31. ledna 2018*zkušenosti a kvalifikace:*

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 RF OPF.

## ORGÁNY VEDENÍ SPOLEČNOSTI - DOZORČÍ RADA

---

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Společnosti, volí a odvolává členy představenstva, přezkoumává účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty, předkládá valné hromadě a představenstvu svá doporučení, vyjádření a návrhy, plní funkci výboru pro audit. Dále plní povinnosti týkající se řídicího a kontrolního systému a strategie a vyjadřuje se k návrhu pověření nebo odvolání osoby prováděním vnitřního auditu, činnosti compliance a činnosti řízení rizik. V souladu se stanovami Společnosti dozorčí rada Společnosti zasedá nejméně jednou za rok.

Dozorčí rada má tři členy zvolené valnou hromadou na funkční období 5 let. Opakovaná volba je možná.

Údaje o členech dozorčí rady:

**předseda dozorčí rady:**

**JAN ČIŽEK**

*datum vzniku členství a funkce:* 11. června 2015

*zkušenosti a kvalifikace:*

Jan je zkušeným odborníkem v oblasti investic s mnoholetou praxí. Po studiu ekonomie na Fakultě sociálních věd Univerzity Karlovy úspěšně složil makléřské zkoušky a několik let působil v bankovním sektoru. Za dobu svého podnikání rovněž nasbíral bohaté zkušenosti s působením ve výkonných i dozorčích orgánech řady společností zaměřených na poradenství a investice do nemovitosti a cenných papírů.

**člen dozorčí rady:****ALENA HAPLOVÁ***datum vzniku členství: 11. června 2015**zkušenosti a kvalifikace:*

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy univerzity Brno v roce 2002 začala Alena aktivně působit v advokacii. Po úspěšném absolvování advokátních zkoušek v roce 2006 zahájila vlastní praxi. Specializuje se na korporátní právo, civilní a komerční spory. Rovněž má dlouhodobé zkušenosti s oblastí investování a corporate finance.

**člen dozorčí rady:****MONIKA ZUŠČÁKOVÁ***datum vzniku členství: 18. září 2017**zkušenosti a kvalifikace:*

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy univerzity Brno v roce 2013 začala Monika aktivně působit v advokacii. Po úspěšném absolvování advokátních zkoušek v roce 2016 zahájila vlastní praxi. Specializuje se na insolvenční a korporátní právo, civilní a komerční spory. Má dlouhodobé zkušenosti z oblasti nemovitostního práva.

## INFORMACE PRO AKCIONÁŘE

---

Stav ke dni 31. 12. 2017:

### Základní kapitál

Výše upsaného základního kapitálu Společnosti činí 12.000.000,- Kč. Základní kapitál je splacen v plné výši. Společnost nemá žádné vlastní akcie. Podmínky pro zvýšení základního kapitálu jsou dány stanovami Společnosti a odpovídají obecně závazným právním předpisům.

Vydané cenné papíry	
CENNÝ PAPÍR	AKCIE
DRUH	kmenová
FORMA	na jméno
PODOBA	listinná
POČET KUSŮ	12 ks
JMENOVIČNÁ HODNOTA	1.000.000,- Kč
PŘEVODITELNOST	převoditelné na třetí osoby s předchozím souhlasem valné hromady, převod akcií mezi akcionáři není omezen

Akcie byly vydány na základě obecně závazných právních předpisů a stanov Společnosti. Akcie nejsou vydány jako zaknihované cenné papíry a nejsou přijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu. Dle platných stanov je akcie na jméno převoditelná rubopisem a předáním. Práva spojená s akciemi jsou pro všechny akcie stejná.

### Struktura akcionářů

*Jediný akcionář:*

R.E.F.I. INVESTMENTS LIMITED

se sídlem 6018 Larnaca, Afentrikas 4, AFENTRIKA COURT, OFFICE 2, Kyperská republika

registrační číslo: HE330172



## **INFORMACE O CÍLECH A METODÁCH ŘÍZENÍ RIZIK VČETNĚ POLITIKY PRO ZAJIŠTĚNÍ VŠECH HLAVNÍCH TYPŮ PLÁNOVANÝCH TRANSAKČÍ, U KTERÝCH SE POUŽIJÍ ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY A CENOVÝCH, ÚVĚROVÝCH A LIKVIDNÍCH RIZICÍCH A RIZICÍCH SOUVISEJÍCÍCH S TOKEM HOTOVOSTI**

---

Společnost zavedla strategii (systém) řízení rizik, obsahující cíle a metody řízení rizik, kterou pravidelně, nejméně však jednou ročně přezkoumává a v případě potřeby jej upravuje. Základním cílem zavedené strategie soustavného řízení rizik je poskytovat nezkrasovaný obraz o míře podstupovaných rizik a umožnit odhalování dosud neidentifikovatelných rizik. Řízení rizik v rámci Společnosti jakožto obhospodařovatele fondů zahrnuje zejména metody pro řízení tržních a úvěrových rizik, rizika koncentrace, rizika likvidity, operačních rizik, a to vždy s ohledem na relevanci k příslušnému fondu. Strategie a postupy pro řízení rizik jsou koncipovány tak, aby byly maximálně ucelené a propojené.

Metody, resp. nástroje pro řízení rizik jsou zejména aktivní sledování a reportování limitů a postupy oceňování, a to jak vlastními pracovníky, tak externími dodavateli (včetně nezávislých odborníků). Strategie řízení rizik je založena především na vymezení rizik, kterým je nebo může být Společnost anebo jí obhospodařované fondy vystaveny, dále na zásadách pro posuzování významnosti při řízení rizik, zásadách a metodách pro řízení jednotlivých rizik, akceptované míře rizika, zásadách pro řízení likvidity, zásadách pro vymezení povolených produktů, měn, států, zeměpisných oblastí, trhů a protistran, stanovení podmínek, obsahu a lhůt podávání zpráv o řízení rizik představenstvu a případně též dozorčí radě.

Strategie řízení rizik dále obsahuje i politiku a postupy řízení likvidity, které jsou pravidelně jednou ročně přezkoumávány a aktualizovány představenstvem současně se strategií řízení rizik.

Při obhospodařování majetku fondu může Společnost používat finanční deriváty za účelem zajištění a s cílem snížení rizika. Společnost stanovila techniky a nástroje, které musí být použity v případě, že Společnost při obhospodařování majetku fondu použije finanční deriváty za účelem zajištění. Společnost ve sledovaném období neprovedla ani neplánovala žádnou transakci, u které by se použily zajišťovací deriváty.

Společnost dle strategie řízení rizik považuje za významná tato rizika:

**Riziko související s investičním zaměřením obhospodařovaného fondu (INVESTIKA RF OPF):** jedná se o riziko spojené s investicemi do nemovitostí a nemovitostních společností, riziko spojené se stavebními vadami nemovitostí, riziko spojené s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí, riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti.

**Riziko tržní,** které vyplývá z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových hodnot v majetku fondu. Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit zejména sledováním tržních podmínek, řádnou aplikací oceňovacích postupů a kontroly dodržování limitů a za použití finančních derivátů.

**Riziko operační** mohou 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). Operační riziko je řízeno aktivním dohledem nad obhospodařovaným majetkem, evidencí a vyhodnocováním ztrátových událostí, kontrolou správcovských společností (property management), nastavení příslušných kontrolních vztahů se třetími externími osobami.

**Riziko úvěrové a protistrany** může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči podílovému fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů apod.) nedodrží svůj závazek. Tato rizika se minimalizují zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu anebo scoringu, vhodnými smluvními ujednáními a důslednou správou dodavatelských vztahů.

**Riziko koncentrace** vyplývá z investičního zaměření jednotlivých fondů na určitý obor národního hospodářství, kdy vývoj v tomto oboru ovlivňuje hodnotu značné části portfolia. Riziko koncentrace je řešeno jednak diverzifikací, tj. rozložením aktiv, jednak pozorným sledováním vývoje v daném odvětví.

**Riziko týkající se málo likvidní části portfolií obhospodařovaných fondů** se řídí aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování cenných papírů kolektivního investování, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení likvidity.

## OSTATNÍ ÚDAJE

---

Společnost vzhledem ke svému předmětu činnosti nevyvíjí **žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**.

Společnost v rozhodném období **nenabyla vlastní akcie**.

**V oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů** postupuje Společnost v souladu s platnou právní úpravou. Společnost vzhledem ke svému předmětu činnosti nevyvíjí žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost zaměstnávala k 31. 12. 2017 sedm zaměstnanců.

Společnost **nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí**.

## ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

---

Podnikatelská činnost Společnosti byla v rozhodném období zaměřena na činnosti administrace a obhospodařování podílového fondu INVESTIKA OPF RF, který je fondem speciálním investujícím do nemovitostí a nemovitostních společností.

Stabilní ekonomické prostředí definované nízkými úrokovými sazbami a ekonomickým růstem bylo příznivé pro investiční činnost obecně. Trh s nemovitostmi v roce 2017 byl v mnoha ohledech rekordní – jak co do počtu a objemu proběhnuvších transakcí, tak z pohledu snižující se výnosnosti investičních nemovitostí, způsobenou celosvětově nízkými úrokovými sazbami. Z pohledu Společnosti byl rok 2017 významným milníkem hned z několika důvodů. Tím prvním bylo potvrzení zájmu investorů / podílníků fondu o lokální realitní produkt (fond) spravovaný nebankovním subjektem, dalším pak výběr dostatečných prostředků pro uskutečnění další akvizice a v neposlední řadě také dosažení zajímavého růstu hodnoty podílových listů. Za dvanáct měsíců roku 2017 vzrostla hodnota podílových listů INVESTIKA OPF RF o 5,04 %.

Ke konci roku 2017 dosáhl fondový kapitál fondu INVESTIKA OPF RF hodnoty 977 491 672,87 Kč. Aktiva byla k 31. 12. 2017 držena ve formě účastí v nemovitostních společnostech, půjčkách nemovitostním společností vlastněných fondem a pohledávkami k bankovním ústavům.

### FINANČNÍ VÝSLEDKY

#### ROZVAHA

Celková bilanční suma Společnosti přesáhla deset milionů Kč.

Aktiva Společnosti tvoří především hotovost na účtech u bank a dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

Pasiva v odpovídající výši sestávají z vlastního kapitálu Společnosti sníženého o ztrátu běžného účetního období. Vlastní kapitál Společnosti byl v průběhu minulého roku navýšen o čtyři miliony korun českých formou příplatku mimo základní kapitál společnosti.

#### VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

Společnost v roce 2017 ještě nedosáhla vyrovnaného hospodaření, především díky vysokým investicím do customizace softwarového řešení a personálním nákladům. Výsledkem hospodaření v roce 2017 byla účetní ztráta ve výši 4.351.263,35 Kč. V druhé polovině roku 2018 plánuje Společnost dosáhnout ziskového hospodaření.

Účetní závěrka tvoří přílohu výroční zprávy.

## PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ SPOLEČNOSTI

---

V roce 2018 se Společnost bude nadále zaměřovat na administraci a obhospodařování fondu INVESTIKA RF, OPF včetně dalšího vyhledávání vhodných investičních příležitostí a podpory přílivu investic, zejména pomocí rozšíření sítě spolupracujících investičních zprostředkovatelů.

V druhé polovině roku plánuje Společnost dosáhnout (díky přílivu dalšího kapitálu) vyrovnaného hospodaření i oslovení vybraných subjektů za účelem obhospodařování a administrace dalších fondů kolektivního investování. Zvažováno je i rozšíření působnosti do dalších zemí – zejména na Slovensko.

## ÚDAJE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH NASTALÝCH PO ROZHODNÉM DNI

---

Do data vyhotovení této výroční zprávy došlo k těmto skutečnostem významným pro naplnění účelu výroční zprávy:

- S účinností ke dni 31. ledna 2018 došlo k ukončení členství Tomáše Trčky v představenstvu Společnosti
- S účinností ke dni 15. dubna 2018 došlo k volbě Václava Kováře do představenstva Společnosti

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 O VZTAZÍCH

---

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, je předkládána představenstvem Společnosti. Propojenými osobami jsou ve smyslu výše uvedeného zákona:

*I. Identifikace propojených osob*

**Ovládající osoba:**

**R.E.F.I. INVESTMENTS LIMITED**, se sídlem 6018 Larnaca, Afentrikas 4, AFENTRIKA COURT, OFFICE 2, Kyperská republika, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Ministerstvem obchodu, průmyslu a turistiky, Oddělení obchodního rejstříku Nikósie, pod číslem HE330172, jejímž akcionářem je Jan Čížek, nar. 16. února 1975, bytem, Větrovcova 1571/3, Modřany, 143 00 Praha 4.

**Ovládaná osoba:**

**INVESTIKA, investiční společnost, a.s.**, IČ: 041 58 911, se sídlem Švédská 635/8, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 20668

*II. Struktura vztahů mezi propojenými osobami*

Výše uvedená ovládající osoba může uplatňovat rozhodující vliv ve Společnosti jakožto ovládané osobě z titulu dispozice akciemi tvořícími 100 % (sto procent) základního kapitálu Společnosti, což z ní činí jediného akcionáře Společnosti.

*III. Úloha ovládané osoby v rámci vztahu mezi propojenými osobami*

Ovládaná osoba je osobou ovládanou ovládající osobou bez zvláštní role či úlohy ve struktuře vztahů mezi propojenými osobami.

*IV. Způsob a prostředky ovládnání*

Ovládnání je realizováno prostřednictvím výkonu akcionářských práv. Ovládající osoba nakládá s podílem na hlasovacích právech představujících 100 % všech hlasů. Ovládající osoba může

samostatně jmenovat nebo odvolat členy kontrolního orgánu Společnosti, který volí členy statutárního orgánu Společnosti.

V. *Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu propojených osob v rozhodném období, týkající se majetku, přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti:*

V rozhodném období nebyla učiněna žádná právní jednání mezi propojenými osobami odpovídající uvedené podmínce.

VI. *Přehled vzájemných smluv uzavřených mezi propojenými osobami v rozhodném období:*

V rozhodném období nebyly mezi propojenými osobami uzavřeny žádné smlouvy, ale ovládající osoba poskytla ovládané osobě dva dobrovolné příplatky mimo základní kapitál, konkrétně pak: 27.2.2017 2.000.000 Kč a 29.9.2017 2.000.000 Kč

VII. *Vznik újmy a její vyrovnání:*

Společnosti nevznikla ze smluvních vztahů s ovládající osobou v rozhodném období žádná újma.

VIII. *Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami a případná rizika:*

Ze vztahu mezi propojenými osobami nevznikají žádné výhody ani nevýhody, rovněž tak zde nejsou žádná rizika.

IX. *Důvěrnost informací a závěrečné prohlášení statutárního orgánu ovládané osoby:*

Za důvěrné jsou v rámci vztahů mezi propojenými osobami považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství těchto osob včetně informací, které byly za důvěrné osobami označeny, zejména pak informace z obchodního styku, které by mohly být samostatně nebo v souvislosti s jinými skutečnostmi k újmě jakékoliv z výše uvedených osob. S ohledem na tuto skutečnost byla tato zpráva sestavena tak, aby v ní nebyly obsaženy informace považované za důvěrné.

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

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, investiční společnost, a.s.

za ověřované období  
od 1.1.2017 do 31.12.2017

### Identifikace účetní jednotky

Firma: **INVESTIKA, investiční společnost, a.s.**  
JČ: 04 15 89 11  
Sídlo: Švédská 635/8, 150 00 Praha 5  
Právní forma: Akciová společnost  
Spisová značka: B 20668, rejstříkový soud v Praze

## Zpráva je určena akcionářům společnosti

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. (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, investiční společnost, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. 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 představenstvo Společnosti.

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 v účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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



## Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

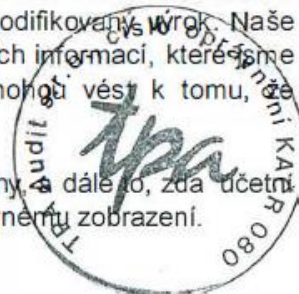
Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

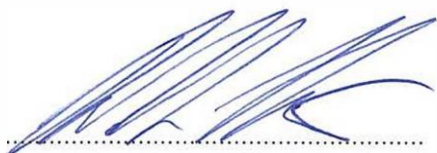
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 představenstvo a dozorčí radu společnosti 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, investiční společnost,  
a.s.**

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

v tisících Kč

iČ **0 4 1 5 8 9 1 1**

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

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
	AKTIVA CELKEM	001	<b>10 658</b>	<b>9 083</b>
	<small>součet 1 - 13</small>			
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	002	<b>399</b>	<b>198</b>
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	006	<b>4 628</b>	<b>4 023</b>
3.a	v tom: a) splatné na požádání	007	<b>4 628</b>	<b>4 023</b>
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	020	<b>3 988</b>	<b>4 326</b>
10	Dlouhodobý hmotný majetek	022	<b>99</b>	<b>139</b>
11	Ostatní aktiva	024	<b>1 458</b>	<b>352</b>
13	Náklady a příjmy příštích období	026	<b>86</b>	<b>45</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM <small>součet 1 - 15</small>	001	<b>10 658</b>	<b>9 083</b>
4	Ostatní pasiva	011	<b>2 868</b>	<b>1 060</b>
5	Výnosy a výdaje příštích období	012	<b>148</b>	<b>30</b>
6	Rezervy <small>6.a*...+6.x</small>	013	<b>48</b>	<b>48</b>
6.c	c) ostatní	016	<b>48</b>	<b>48</b>
8	Základní kapitál <small>8.a+8.x</small>	018	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
8.x	z toho: a) splacený základní kapitál	019a	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
12	Kapitálové fondy	026	<b>10 000</b>	<b>6 000</b>
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	031	<b>-10 055</b>	<b>-3 347</b>
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	032	<b>-4 351</b>	<b>-6 708</b>

Označ.	Podrozvahové položky A K T I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto

Označ.	Podrozvahové položky P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	Podrozvahová Pasiva celkem	200	<b>1 092 424</b>	<b>280 878</b>
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	015	<b>1 092 424</b>	<b>280 878</b>

Sestaveno dne: <b>15.3.2018</b>		Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky:	<b>akciová společnost</b>	
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, investiční společnost, a.s.**

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: **0 4 1 5 8 9 1 1**

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
4	Výnosy z poplatků a provizí	009	<b>47 442</b>	<b>13 884</b>
5	Náklady na poplatky a provize	010	<b>42 080</b>	<b>13 234</b>
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	011		<b>-1</b>
7	Ostatní provozní výnosy	012	<b>60</b>	<b>60</b>
8	Ostatní provozní náklady	013	<b>20</b>	<b>15</b>
9	Správní náklady	014	<b>8 714</b>	<b>6 457</b>
9a	v tom: a) náklady na zaměstnance	015	<b>5 027</b>	<b>3 988</b>
9aa	z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění	016	<b>1 257</b>	<b>996</b>
9b	b) ostatní správní náklady	017	<b>3 687</b>	<b>2 469</b>
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	019	<b>1 039</b>	<b>986</b>
16	Rozpuštění ostatních rezerv	024		<b>89</b>
17	Tvorba a použití ostatních rezerv	025		<b>48</b>
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	<b>-4 351</b>	<b>-6 708</b>
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění <small>19+22-23</small>	032	<b>-4 351</b>	<b>-6 708</b>

Sestaveno dne: <b>15.3.2018</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>akciová společnost</b> 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  
**INVESTIKA, investiční společnost, a.s.**

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 0 4 1 5 8 9 1 1

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	12 000						-3 347	8 653
Čistý zisk/ztráta za účetní období	005							-6 708	-6 708
Ostatní změny	012					6 000			6 000
Zůstatek k 31. 12. minulého roku	013	12 000				6 000		-10 055	7 945
Zůstatek k 1.1. běžného roku	014	12 000				6 000		-10 055	7 945
Čistý zisk/ztráta za účetní období	018							-4 351	-4 351
Ostatní změny	025					4 000			4 000
Zůstatek k 31. 12. běžného roku	026	12 000				10 000		-14 406	7 594

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

**PŘÍLOHA K ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**

---

# INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

Sídlo: Švédská 635/8, Praha 5

ICO: 041 58 911

## 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 investiční společnost, a.s. („Společnost“) byla založena společností R.E.F.I. INVESTMENTS. Společnost byla zapsaná dne 11. 6. 2015. do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 20668.

Společnosti bylo uděleno povolení k činnosti na základě rozhodnutí ČNB S-Sp-2014/00381/CNB/571, Čj.: 2015/048603/CNB/570 vydaném dne 4. 5. 2015, které nabylo právní moci dne 6. 5. 2015

Společnost je zapsaná v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) zákona

#### Předmět podnikání společnosti:

Činnost investiční společnosti podle zák. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, spočívající v obhospodařování investičních fondů, které jsou:

a) speciálními fondy,

b) fondy kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání

#### Struktura vlastníků Společnosti:

Jediný akcionář:

R.E.F. I. INVESTMENTS LIMITED

6018 Larnaca, Afentrikas 4, AFENTRIKA COURT, OFFICE 2, Kyperská republika

Registrační číslo: HE330172

#### Sídlo společnosti:

Švédská 635/8

150 00 Praha 5

#### Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni

Jméno	Příjmení	Funkce
Petr	Čížek	Předseda představenstva
Milan	Růžička	Místopředseda představenstva
Tomáš	Trčka	Člen představenstva
Jiří	Kralert	Člen představenstva



Jan	Čížek	Předseda dozorčí rady
Mgr. Alena	Haplová	Člen dozorčí rady
Ing. Monika	Zuščáková	Člen dozorčí rady

### Způsob jednání:

Společnost zastupují ve všech záležitostech týkajících se Společnosti vždy společně předseda představenstva a další člen představenstva.

K 31. 12. 2017 společnost obhospodařovala podílový fond INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

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 sestavena za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12.2017 a je nekonsolidovaná.

## 2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Společnosti 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 Společnost odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost 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 Společnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů Společnosti je prováděno v souladu s postupy stanovenými příslušnými právními předpisy.

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

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

#### **(c) Operace s cennými papíry pro klienty**

Cenné papíry přijaté společností do úschovy, správy, nebo k uložení jsou účtovány v reálných hodnotách a evidovány na podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení“. Cenné papíry převzaté společností za účelem jejich obhospodařování jsou účtovány v reálných hodnotách a evidovány na podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté k obhospodařování“.

#### **(d) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě.

#### **(e) Přepočítání cizí měny**

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku společnost používá pro přepočítání denní kurzy ČNB. Realizované kurzové zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů, resp. nákladů běžného roku.

#### **(f) Ocenění hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku**

Dlouhodobý hmotný majetek účetní jednotka eviduje:  
od částky 40.000 Kč včetně.

Dlouhodobý hmotný majetek účetní jednotka eviduje ve skutečných pořizovacích cenách. Pořizovací cena se skládá z ceny pořízení a vedlejších pořizovacích nákladů (především doprava a náklady spojené s montáží, instalací a oživením majetku).

Drobný hmotný majetek od 20.000 Kč do 40.000 Kč je veden na analytických účtech účtové skupiny 43 v pořizovacích cenách a je účetně odpisován 24 měsíců.

Drobný hmotný majetek do 20.000 Kč je účtován přímo do spotřeby.

Dlouhodobý nehmotný majetek účetní jednotka eviduje:  
od částky 60.000 Kč včetně.

Drobný nehmotný majetek do 60.000 Kč je účtován do nákladů společnosti na účet 636 a je veden v operativní evidenci.

### (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

Společnost v roce 2017 tvořila rezervu na audit 2017 ve výši 48 tis. Kč

### (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 jednotka plně respektuje účetní metody a nedošlo k odchýlení od těchto metod ve smyslu § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

## 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

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

## 5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	běžné období	minulé období
výnosy z poplatků a provizí	47.442	13.884
náklady na poplatky a provize	42.080	13.234
Celkem	5.362	650

## 6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	běžné období	minulé období
Ostatní provozní výnosy	60	60
Ostatní provozní náklady	20	15
Celkem	40	45

## 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Společnost evidovala ve svém účetnictví za účetní období 2017 tyto správní náklady:

tis. Kč		běžné účetní období	minulé účetní období
Zaměstnanci	Průměry přepočtený počet zaměstnanců	7	6
	Z toho členů řídicích orgánů (vedení společnosti)	3	3
Mzdové náklady	Mzdové náklady celkem	3.770	2.992
	Z toho členů řídicích orgánů (vedení společnosti)	1.921	1.670
Sociální a zdravotní pojištění	Sociální a zdravotní celkem	1.257	996
	Z toho členů řídicích orgánů (vedení společnosti)	653	568
Osobní náklady celkem		5.027	3.988

tis. Kč	běžné účetní období	minulé účetní období
ostatní správní náklady		
Náklady na depozitáře	0	166
Náklady na audit	48	89
Právní poradenství	1.426	335
Účetní a daňové poradenství	120	228
Nájemné	540	405
Ostatní	1.553	1.246
Celkem	3.687	2.469

## 8. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neviduje.

## 9. POKLADNA

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Pokladna	399	198
Celkem	399	198

## 10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Zůstatky na běžných účtech	4.628	4.023
Celkem	4.628	4.023

## 11. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Společnost neviduje

## 12. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Společnost neviduje

## 13. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

Společnost neviduje

## 14. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci	Samostatné movité věci od 20 do 40 tis. Kč	Nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena:						
K 1. 1.	0	0	255	74	5.596	5.925
Přírůstky	0	0	0	67	596	663
Úbytky	0	0	0	0	0	0
K 31. 12.	0	0	255	141	6.192	6.588
Oprávký			-217	-80	-2.204	-2.501

Zůstatková cena:*)	0	0	38	61	3.988	4.087
Nedokončená investice	0	0	0	0	0	0
Zálohy	0	0	0	0	0	0

Zřizovací výdaje Společnost eviduje ve výši 3.107 tis. Kč a odepisuje po dobu pěti let.

#### 15. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Pohledávky	1.458	340
Poskytnuté provozní zálohy	0	10
Dohadné účty aktivní	0	2
Celkem	1.458	352

#### 16. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Náklady příštích období	86	45
Celkem	86	45

#### 17. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Společnost neeviduje

#### 18. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Společnost neeviduje

#### 19. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Společnost neeviduje

#### 20. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Závazky z faktur	2.181	654
Závazky z pracovněprávních vztahů	506	381
Závazek – DPH	0	8
Dohadné účty pasivní	181	17
celkem	2.868	1.060

**Odložený daňový závazek, pohledávka**

O odložené daňové pohledávce nebylo v roce 2017 účtováno

**21. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Výdaje příštích období	148	30
Celkem	148	30

**22. ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Akcie: 12 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč

**23. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY**

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Ostatní rezervy	48	48
Celkem	48	48

**24. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO**

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Příplatek mimo základní kapitál	10.000	6.000
Celkem	10.000	6.000

**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		-3.347
Zisk/ztráta roku 2016	-6.708	
Návrh rozdělení zisku roku 2016:		
Převod do neuhrazené ztráty	6.708	-6.708
		-10.055

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

Odložená daň

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Rozdíl účetní/daňové ZC	-931	-434
Rezerva	48	48
Uplatnitelná ztráta	14.839	10.174
Odložená daňová pohledávka	2.652	1.978

O odložené daňové pohledávce není z důvodu opatrnosti účtováno.

## 27. HODNOTY PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Společnost vykazovala k 31. prosinci 2017 hodnoty převzaté k obhospodařování od Fondu ve výši 1.092.424 tis. Kč

## 28. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněnou osobu lze považovat INVESTIKA, realitní fond, otevřený podílový fond a nemovitostní společnost, ve které Fond drží vlastnický podíl.

Pohledávky za spřízněnými osobami	Běžné období	Minulé období
Obhospodařovatelský poplatek - FOND	1.428	340
Celkem	1.428	340

V období od 1.1.2017 do 31.12.2017 si společnost účtovala za obhospodařování fondu 9.029.276,31 Kč a za administraci fondu 265.566,94 Kč.

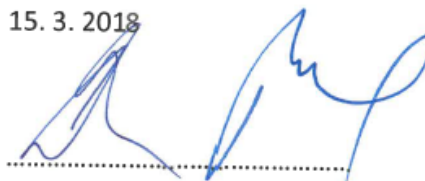
## 29. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Okamžik sestavení účetní závěrky:

15. 3. 2018

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

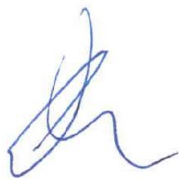


INVESTIKA , investiční společnost, a.s.



V Praze dne 20. dubna 2018

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



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



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