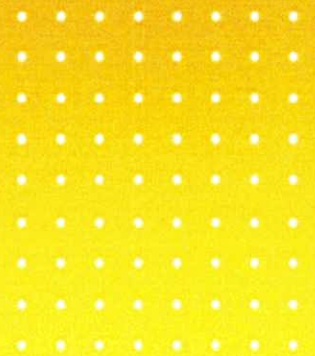


**Výroční zpráva
2016**

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	10
Orgány vedení společnosti - dozorčí rada	12
Informace pro akcionáře.....	14
Informace o cílech a metodách řízení rizik a cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti	15
Ostatní údaje.....	17
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku ...	18
Předpokládaný vývoj Společnosti.....	20
Údaje o významných skutečnostech nastalých po rozhodném dni.....	21
Zpráva o vztazích.....	23
Zpráva auditora.....	26
Roční účetní závěrka	27
Příloha k roční účetní závěrce	32

ÚVODNÍ SLOVO

Vážený akcionáři, vážení obchodní partneři a kolegové,

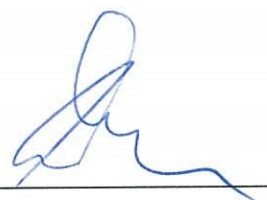
obchodní společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., byla založena dne 22. května 2014 s cílem vybudovat novou, kapitálově silnou, nebankovní investiční společnost a rozšířit jak aktuální nabídku podílových fondů investujících do nemovitostí, tak i nabídku tohoto produktu na českém trhu. Naším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

Licence k provádění obhospodařování a administrace speciálních podílových fondů byla obchodní společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s., udělena Českou národní bankou dne 5. května 2015 (rozhodnutí nabylo právní moci dne 6. května 2015). Následně byla obchodní společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s. zapsána do obchodního rejstříku, a to dne 11. června 2015, což je oficiálním datem vzniku obchodní společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

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 2016 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 2017



Petr Čížek

předseda představenstva
INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

K datu 31. 12. 2016:

OBCHODNÍ FIRMA:	INVESTIKA, investiční společnosti, 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 Splaceno: 12.000.000,- Kč

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. Licence k výkonu těchto činností byla Společnosti udělena 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 2016 dosahoval hodnoty 233.383.498,60,- 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 OBDOBÍ¹:

V průběhu rozhodného období došlo k následujícím změnám:

Změna ve složení dozorčí rady:

Vymazáno dne 24. listopadu 2016: Martin Hrubý, člen dozorčí rady (den zániku členství: 24. října 2016)

Zapsáno dne 24. listopadu 2016: JUDr. Martina Vašková, člen dozorčí rady (den vzniku členství: 24. října 2016)

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:

¹ Rozhodným obdobím se pro účely této výroční zprávy rozumí účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

Do doby nákupu první nemovitostní společnosti – Pekařská Office, s.r.o., se sídlem Pekařská 628/14, Jinonice, 155 00 Praha 5, IČO: 27387852 Společnost neúčtovala k tíži fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále též jako „INVESTIKA RF OPF“) poplatek za obhospodařování ani poplatek za administraci. Tato skutečnost negativně ovlivnila celkové hospodaření Společnosti v roce 2016. Počínaje srpnem roku 2016 si Společnost účtuje smlouvené odměny za obhospodařování a administraci INVESTIKA RF OPF.

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 - dosud

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*

JUDr. Martina Vašková, člen dozorčí rady

Období: 24. října 2016 - dosud

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

Martin Hrubý, člen dozorčí rady

Období: 11. června 2015 - 24. října 2016

Zkušenosti a kvalifikace:

Po ukončení studia se Martin začal věnovat oblasti nemovitostí – zejména regionálního developmentu. Martin má rovněž zkušenosti s působením ve výkonných i dozorčích orgánech společností zaměřených na nemovitosti a realitní projekty.

Portfolio manažeři

Petr Čížek, předseda představenstva a portfolio manažer – viz výše

Tomáš Trčka, člen představenstva a portfolio manažer – viz výše

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:

Obchodní společnost INVESTIKA, investiční společnost, a.s., jednající svým jménem, avšak na účet INVESTIKA RF OPF, nabyla 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. k dnešnímu dni.

Hospodářský výsledek po zdanění obchodní společnosti Pekařská Office, s.r.o. za rok 2016 činil: -1.396.000,- 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
- INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, se sídlem Švédská 635/8, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, KÍČ: 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
- JUDr. Martina Vašková, člen dozorčí rady, nar. 29. srpna 1981, bytem Sazovická 457/20, Zličín, 155 21 Praha 5
- Do 24. října 2016 Martin Hrubý, člen dozorčí rady, nar. 28. července 1973, bytem U hamru 423/5, Hradiště, 326 00 Plzeň

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 ZAHHRNUJE 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 ZAHHRNUJE ADMINISTRACE FONDU:

Společnost pověřila výkonem jednotlivých činností, které zahrnuje administrace fondu:

- *vnitřní audit*
Complex, s.r.o., se sídlem Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 120 00, IČO: 27181537
- *vedení účetnictví*
PAcTIP 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
- *compliance*
Mgr. Zoltán Gyalog, IČO: 045 76 772, se sídlem Mánesova 881/27, Praha 2, PSČ: 120 00.

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 ČIŽEK

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, portfolio manažer:

TOMÁŠ TRČKA

datum vzniku členství: 11. června 2015

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.

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.

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 ČÍŽEK

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:

MARTINA VAŠKOVÁ

datum vzniku členství: 24. října 2016

zkušenosti a kvalifikace:

Po absolvování Právnické fakulty univerzity Komenského Bratislava v roce 2005 začala Martina aktivně působit v jako firemní právnick. Po absolvování advokátních zkoušek v roce 2014 zahájila vlastní praxi. Specializuje se na korporátní a nemovitostní právo. Rovněž má dlouhodobé zkušenosti v oblastí investic do nemovitostí.

INFORMACE PRO AKCIONÁŘE

Stav ke dni 31. 12. 2016:

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 TRANSAKCÍ, 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 nezkrácený 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. 2016 7 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, stabilním kurzem koruny k euru a ekonomickým oživením bylo příznivé pro investiční činnost obecně. Trh s nemovitostmi v roce 2016 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 2016 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 pilotní akvizice a v neposlední řadě také dosažení zajímavého růstu hodnoty podílových listů. Za dvanáct měsíců roku 2016 vzrostla hodnota podílových listů INVESTIKA otevřeného podílového fondu, realitního fondu o 5,68%.

Ke konci roku 2016 dosáhl vlastní kapitál fondu INVESTIKA OPF RF hodnoty 232.847.249,25. Aktiva byla k 31. 12. 2016 držena ve formě účastí v nemovitostních společnostech, půjčkách nemovitostním společnostem vlastněných fondem a pohledávkami k bankovním ústavům.

FINANČNÍ VÝSLEDKY

ROZVAHA

Celková bilanční suma Společnosti přesáhla devět 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 šest milionů korun českých formou příplatku mimo základní kapitál společnosti.

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

Společnost v roce 2016 ještě nedosáhla vyrovnaného hospodaření, především díky vysokým investicím do customizace softwarového řešení a personálním nákladům. Výsledkem hospodaření v roce 2016 byla účetní ztráta ve výši šest milionů sedm set osm tisíc Kč. V druhé polovině roku 2017 plánuje Společnost dosáhnout ziskového hospodaření.

Účetní závěrka tvoří přílohu výroční zprávy.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ SPOLEČNOSTI

V roce 2017 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:

- Ke dni 27. 2. došlo k přijetí příplatku mimo základní kapitál ve výši dva miliony korun českých.

V Praze dne 20. 4. 2017



Petr Čížek
předseda představenstva



Milan Růžička
místopředseda představenstva