

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 2016

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

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

2. Riziko spojené se stavebními vadami nemovitostí:

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

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

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

4. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitosti:

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

5. Riziko tržní:

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

6. Riziko operační:

V průběhu roku 2016 nebylo 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 31.12.2016 vlastnil dvě nemovitosti prostřednictvím nemovitostní společnosti. Po převzetí nemovitostní společnosti, resp. nemovitostí, byly aplikovány standardní operační procedury spočívající ve jmenování jednatele nemovitostní společnosti, kterým se stal člen představenstva obhospodařovatele Fondu, dále pak byl najat property manažer, facility manažer a účetní společnost, kteří zodpovídají přímo jednatelem nemovitostní společnosti. Oprávnění disponovat s majetkem a dalšími aktivy společnosti je omezeno vnitřními předpisy tak, aby nehrozilo jeho znehodnocení nebo zcizení.

7. Riziko úvěrové a protistrany:

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

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

8. Riziko koncentrace:

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

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

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

10. Riziko zrušení fondu ze zákonem stanovených důvodů

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

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

44. OBECNÉ INFORMACE O POBÍDKÁCH


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

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

45. OPATŘENÍ K ZAMEZENÍ STŘETŮ ZÁJMŮ

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

V Praze dne 31.3.2017



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



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

ZPRÁVA AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

za ověřované období
od 1.1.2016 do 31.12.2016

Identifikace účetní jednotky

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

Zpráva je určena podílníkům fondu

Výrok auditora

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

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

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

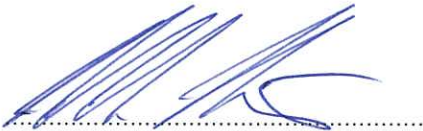
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

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

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

Naší povinností je informovat statutární orgán obhospodařovatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 27.4.2017



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

Aktiva

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



Pasiva

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





VZZ

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

Vlastní kapitál

Ministerstvo financí České republiky Vyhláška 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002		Obchodní firma: INVESTIKA realitní fond, otevřený						
		Sídlo: Švedská 635/8, Praha 5						
		Identifikační číslo:						
		předmět podnikání: kolektivní investování						
		okamžik sestavení účetní závěrky: 06.12.2016						
		kód banky:						
Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2016 do 31.12.2016								
	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ažlo	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Čalkem
Zůstatek k 31.12.2015	0	0	0	0	10 010	0	0	10 010
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						9 465		9 465
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-536	-536
Podíly na zisku								0
Převody do fondů					213 908			213 908
Použití fondů								0
Emise akcií								0
Snižování základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny					0			0
Zůstatek 31.12.2016	0	0	0	0	223 918	9 465	-536	232 847
Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:		Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis:		Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis:			

Podrozvahová aktiva a pasiva

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



PŘÍLOHA K ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Sídlo: Švédská 635/8, Praha 5

ICO: 715 08 678

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Sestavení účetní závěrky: 15. 3. 2017



1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem společnosti.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:

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





Charakteristika a hlavní aktivity

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

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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



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

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

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

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

(c) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

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

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

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

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

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

Výpočet:

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

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

Použití odhadů

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

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

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

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

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

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

Vázané účty

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

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

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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



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

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

(d) Ostatní aktiva

Fond v roce 2016 neeviduje pohledávky z obchodního styku po splatnosti

(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

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

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

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

(f) Přepočtení cizí měny

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

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

(g) Zdanění

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

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

(h) Tvorba rezerv

Fond v roce 2016 netvořil rezervy

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



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

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

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se během účetního období 2016 nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

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

5. NÁKLADY A VÝNOSY NA POPLATKY A PROVIZE

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

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

6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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



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

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

Fond neměl v roce 2016 žádné zaměstnance.

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

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

8. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné výnosy a náklady účetní jednotka neeviduje.

9. POKLADNA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

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

11. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond neeviduje

12. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY, OSTATNÍ PODÍLY

Fond neeviduje

13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

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



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

Tržní hodnota účasti

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

14. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Zřizovací výdaje

Zřizovací výdaje Fond neviduje

15. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond neviduje dlouhodobý hmotný majetek

16. OSTATNÍ AKTIVA

Fond neviduje ostatní aktiva.

17. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond neviduje náklady a příjmy příštích období.

18. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond neviduje

19. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Fond neviduje

20. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Fond neviduje

21. OSTATNÍ PASIVA



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

Odložený daňový závazek, pohledávka

Fond odloženou daň v roce 2016 nekalkuloval.

22. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

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

23. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Fond neviduje

24. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Přehled změn kapitálového fondu

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

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Z přepočtu účastí	9.465	0
Celkem	9.465	0

25. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Fond neviduje

26. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKY

Fond neviduje

27. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

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

28. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

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



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

29. VYHODNOCENÍ RIZIK

a) Úvěrové riziko

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

b) Riziko nedostatečné likvidity

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

Součástí strategie řízení rizik jsou i postupy řízení likvidity. Likvidní majetkové hodnoty musí tvořit minimálně 20 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že v případě prodeje nemovitosti co možná nejvýhodněji včetně učinění příslušných právních jednání je časově zdlouhavý proces. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let.

c) Riziko vypořádání

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

d) Tržní riziko

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

e) Měnové riziko

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

f) Operační riziko

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



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

g) Riziko koncentrace

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

h) Riziko zrušení Podílového fondu

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

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

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

30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Okamžik sestavení účetní závěrky:

15. 3. 2017

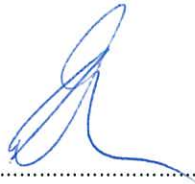
Podpis účetní jednotky:



INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond



V Praze dne 31.3.2017



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



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