



# STATUT

---

Fond realit,  
otevřený podílový fond

Generali Investments CEE,  
investiční společnost, a.s.

**Kontaktní informace - sídlo společnosti:**

Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.  
Na Pankráci 1720/123  
140 21 Praha 4  
Česká republika

**Kontaktní informace pro investory – korespondenční adresa:**

Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.  
P.O. BOX 405  
660 05 Brno  
Česká republika

web: [www.generali-investments.cz](http://www.generali-investments.cz)  
email: [info@generali-investments.cz](mailto:info@generali-investments.cz)  
infolinka: +420 281 044 198

**OBSAH**

<b>1</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU .....</b>	<b>7</b>
2.1	OZNAČENÍ FONDU .....	7
2.2	ZKRÁCENÉ OZNAČENÍ FONDU.....	7
2.3	DEN VZNIKU FONDU.....	7
2.4	DALŠÍ INFORMACE O FONDU .....	7
2.5	AUDITOR FONDU .....	7
2.6	INFORMAČNÍ MÍSTO.....	7
2.7	HISTORICKÉ ÚDAJE O STATUSOVÝCH VĚCECH .....	7
2.8	SHROMÁŽDĚNÍ PODÍLNÍKŮ .....	7
<b>3</b>	<b>OBHOSPODAŘOVATEL .....</b>	<b>7</b>
3.1	ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI FONDU.....	7
3.2	VÝŠE ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU A ÚDAJ O JEHO SPLACENÍ .....	7
3.3	DATUM VZNIKU .....	7
3.4	ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ K ČINNOSTI .....	7
3.5	SEZNAM VEDOUCÍCH OSOB A JEJICH FUNKCÍ.....	8
3.6	FUNKCE VEDOUCÍCH OSOB MIMO SPOLEČNOST.....	8
3.7	PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ SPOLEČNOSTI .....	8
3.8	KONSOLIDAČNÍ CELEK .....	8
3.9	SEZNAM INVESTIČNÍCH FONDŮ, JEJICHŽ MAJETEK SPOLEČNOST OBHOSPODAŘUJE .....	8
<b>4</b>	<b>ADMINISTRÁTOR .....</b>	<b>9</b>
4.1	ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI.....	9
4.2	ROZSAH HLAVNÍCH ČINNOSTÍ, KTERÉ SPOLEČNOST PRO FOND VYKONÁVÁ .....	9
<b>5</b>	<b>OBSTARÁNÍ ČI POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI .....</b>	<b>10</b>
5.1	POVĚŘENÍ INTERNÍM AUDITEM.....	10
5.2	NABÍZENÍ INVESTIC SPOLEČNOSTÍ GENERALI ČESKÁ DISTRIBUCE A.S. ....	10
5.3	INVESTICE DO FONDU.....	10
<b>6</b>	<b>DEPOZITÁŘ.....</b>	<b>10</b>
6.1	ÚDAJE O DEPOZITÁŘI .....	10
6.2	ZÁPIS DO SEZNAMU DEPOZITÁŘŮ .....	10
6.3	POPIS ZÁKLADNÍCH ČINNOSTÍ DEPOZITÁŘE A JEHO POVINNOSTÍ VŮČI FONDU.....	10
6.4	JINÉ ČINNOSTI, KTERÉ DEPOZITÁŘ PRO FOND VYKONÁVÁ.....	10
6.5	KONSOLIDAČNÍ CELEK DEPOZITÁŘE .....	11
6.6	POVĚŘENÍ DEPOZITÁŘEM .....	11
<b>7</b>	<b>INVESTIČNÍ STRATEGIE.....</b>	<b>11</b>
7.1	ZÁKLADNÍ INVESTIČNÍ CÍL.....	11
7.2	ZPŮSOB INVESTOVÁNÍ .....	11
7.3	DRUHY INVESTIC.....	11
7.4	LIMITY PRO OMEZENÍ A ROZLOŽENÍ RIZIKA .....	13
7.5	PŘECHODNÉ OBDOBÍ PO VZNIKU FONDU A VÝJIMKY Z POVINNOSTI DODRŽOVAT INVESTIČNÍ LIMITY PRO SKLADBU MAJETKU FONDU .....	14
7.6	DOBA NÁPRAVY V PŘÍPADĚ PŘEKROČENÍ INVESTIČNÍCH LIMITŮ .....	14
7.7	ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY.....	14
7.8	DARY A NĚKTERÉ DLUHY .....	14
7.9	VÝPOČET CELKOVÉ EXPOZICE A PÁKOVÝ EFEKT .....	15
7.10	POSTUPY OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU .....	15
7.11	ZMĚNA INVESTIČNÍ STRATEGIE FONDU.....	15

7.12	CHARAKTERISTIKA TYPICKÉHO INVESTORA.....	15
<b>8</b>	<b>ZPŮSOB NAPLŇOVÁNÍ INVESTIČNÍ STRATEGIE .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>RIZIKOVÝ PROFIL.....</b>	<b>16</b>
9.1	OBECNÉ RIZIKO KOLÍSÁNÍ VÝNOSU A HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU .....	16
9.2	OBECNÁ RIZIKA INVESTOVÁNÍ DO FONDU .....	16
9.3	KATEGORIE RIZIK.....	16
9.4	ŘÍZENÍ RIZIK .....	21
<b>10</b>	<b>INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI .....</b>	<b>21</b>
10.1	SLOUPCOVÝ GRAF HISTORICKÉ VÝKONNOSTI FONDU .....	21
10.2	ÚPOZORNĚNÍ.....	21
<b>11</b>	<b>ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH.....</b>	<b>21</b>
11.1	OBECNÉ ZÁSADY .....	21
11.2	ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU VE VZTAHU K NEMOVITOSTEM .....	22
11.3	ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU VE VZTAHU K NEMOVITOSTNÍM SPOLEČNOSTEM .....	23
11.4	ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU VE VZTAHU K OCEŇOVÁNÍ MAJETKU .....	23
<b>12</b>	<b>ÚDAJE O CENNÝCH PAPÍRECH VYDÁVANÝCH FONDEM .....</b>	<b>25</b>
12.1	DRUH CENNÝCH PAPÍRŮ A INFORMACE O PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	25
12.2	FORMA A PODOBA CENNÉHO PAPÍRU .....	25
12.3	JMENOVITÁ HODNOTA CENNÉHO PAPÍRU A OZNAČENÍ MĚNY .....	25
12.4	ISIN .....	25
12.5	EVIDENCE ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ .....	25
12.6	PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S CENNÝMI PAPÍRY.....	25
12.7	PROKÁZÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K CENNÝM PAPÍRŮM .....	26
12.8	STANOVENÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY PODÍLOVÝCH LISTŮ .....	26
12.9	VYDÁVÁNÍ PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU.....	26
12.10	ODKUPOVÁNÍ PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU .....	27
12.11	POZASTAVENÍ VYDÁVÁNÍ A ODKUPOVÁNÍ PODÍLOVÝCH LISTŮ .....	28
12.12	PŘESTUPY MEZI FONDY.....	28
12.13	MÍSTO VYDÁVÁNÍ A ODKUPOVÁNÍ .....	28
12.14	ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S PODÍLOVÝMI LISTY .....	28
12.15	ZMĚNA OSOBNÍCH ÚDAJŮ INVESTORA .....	29
<b>13</b>	<b>POPLATKY A NÁKLADY .....</b>	<b>29</b>
13.2	ÚDAJE O POPLATCÍCH ÚČTOVANÝCH INVESTORŮM A NÁKLADECH HRAZENÝCH Z MAJETKU FONDU .....	29
<b>14</b>	<b>DALŠÍ INFORMACE .....</b>	<b>30</b>
14.1	ÚDAJE O STATUTU.....	30
14.2	PODMÍNKY PRO LIKVIDACI NEBO PŘEMĚNU FONDU.....	31
14.3	KONTAKTNÍ MÍSTO.....	32
14.4	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O DAŇOVÉM REŽIMU.....	32
14.5	ZPŮSOB A ČETNOST UVEŘEJŇOVÁNÍ ZPRÁV O VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ FONDU.....	32
14.6	STRUČNÉ INFORMACE O SYSTÉMU ODMĚŇOVÁNÍ NĚKTERÝCH OSOB .....	32
14.7	STRUČNÉ INFORMACE DLE NAŘÍZENÍ SFT .....	33
14.8	ZPŮSOB ROZHODOVÁNÍ O INVESTICÍCH DO MAJETKOVÝCH HODNOT, KTERÉ MOHOU BÝT NABYTY DO JMĚNÍ FONDU. ....	33
14.9	ORGÁN DOHLEDU .....	33
14.10	ÚPOZORNĚNÍ INVESTORŮM .....	33
14.11	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ .....	34

## 1 SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

Pokud z textu Statutu nevyplývá jinak, mají následující pojmy a zkratky níže uvedené významy:

### **AKAT ČR**

Asociace pro kapitálový trh České republiky, [www.akatcr.cz](http://www.akatcr.cz).

### **cenný papír**

Cenný papír i zaknihovaný cenný papír, ledaže je výslovně uvedeno jinak.

### **Cílový stát**

Stát, který je členem Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru.

### **ČNB**

Česká národní banka.

### **Depozitář**

Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 453 17 054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360.

### **Emerging Markets**

Seznam zemí, který je uveden v dokumentu s názvem Seznam zemí považovaných za „Emerging Markets“; je uveřejněn na Internetové adrese pod záložkou „O nás“ (položka „Statuty/Prospekt“).

### **Fond**

Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.

### **fondový kapitál**

Hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů Fondu.

### **Informace o Společnosti**

Dokument s názvem Informace o Společnosti poskytované v souvislosti s obhospodařováním a administrací investičních fondů, který obsahuje informace o Společnosti, fondech či Smlouvě, jejichž poskytování je stanoveno příslušnými právními předpisy; je uveřejněn na Internetové adrese pod záložkou „O nás“ (položka „Fondy“).

### **Internetová adresa**

<http://www.generali-investments.cz>.

### **investor**

Fyzická či právnická osoba, která zamýšlí nakoupit podílové listy Fondu nebo vlastní podílové listy Fondu (dle kontextu vyplývajícího ze Statutu).

### **ISIN**

Mezinárodní unikátní identifikátor cenných papírů podle normy ISO6166 (International Securities Identification Number).

### **Klíčové informace pro investory**

Dokument obsahující klíčové informace pro investory. Obsahuje stručné základní charakteristiky Fondu nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení povahy investice a souvisejících rizik.

### **Kontaktní místo**

Znamená místo uvedené v článku 14.3 Statutu.

### **majetek Fondu**

Majetkem Fondu se rozumí aktiva Fondu snížená o dluhy tohoto Fondu.

### **Nařízení Komise**

Přímo použitelné Nařízení Komise (EU) č. 231/2013, kterým se doplňuje Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

### **Nařízení SFT**

Přímo použitelné Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2015/2365 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012.

### **Nařízení vlády**

Nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů.

### **Nařízení vl. o sdělení klíčových informací**

Nařízení vlády č. 242/2013 Sb., o sdělení klíčových informací speciálního fondu a o způsobu poskytování sdělení a statutu speciálního fondu v jiné než listinné podobě, ve znění pozdějších předpisů.

Účinnost znění Statutu tohoto speciálního fondu ke dni 1. 4. 2022.

**Nemovitost**

Nemovitá věc ve smyslu § 498 odst. 1, § 1159 a § 3055 Občanského zákoníku (zejména pozemek a podzemní stavba se samostatným účelovým určením, věcná práva k nim, práva, která za nemovité věci prohlásí zákon, věc, která není součástí pozemku a nelze ji jako takovou přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, jednotka a stavba spojená se zemí pevným základem, která se dnem nabytí účinnosti Občanského zákoníku nestala součástí pozemku, na kterém je zřízena).

**Nemovitostní společnost**

Akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání Nemovitostí včetně jejich příslušenství, správa a provozování Nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k Nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku. Nemovitostní společnost může vykonávat i další činnosti související s výše uvedeným, jakož i být stavebním podnikatelem (developerem), a to za podmínek stanovených v příslušných právních předpisech. Nemovitostní společnost může mít i charakter dočasné účelové společnosti zřízené za účelem nabytí Nemovitosti či Účasti.

**Občanský zákoník**

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**Obchodní den**

Den, jehož vyhlášený kurz bude použit pro vydání nebo odkup podílových listů Fondu. Obchodním dnem je každý Pracovní den s výjimkou případů, kdy Společnost rozhodne o pozastavení vydávání a odkupování podílových listů podle § 134 - § 141 Zákona.

**Odborný poradce**

Externí poradce, se kterým bude Společnost spolupracovat při vyhledávání, hodnocení a realizaci investic nebo divestic ve vztahu k Nemovitostem a Účastem v Nemovitostních společnostech, který má dostatečné zkušenosti v těchto oblastech.

**Pracovní den**

Den, který je pracovním dnem, kdy jsou banky a investiční společnosti v České republice otevřeny pro veřejnost.

**příslušenství věci**

Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo. Příslušenství Nemovitosti zahrnuje zejména mobiliář, zařízení technického charakteru, vnitřní vybavení, apod.

**součást věci**

Součástí věci se rozumí vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí, přičemž součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech a dále rostlinstvo na něm vzešlé.

**SFT**

Obchody zajišťující financování (Securities Financing Transactions) neboli SFT jsou definována v Nařízení SFT. Jedná se o: a) repo obchody b) půjčky cenných papírů nebo komodit a výpůjčky cenných papírů nebo komodit c) koupě se současným sjednáním zpětného prodeje nebo prodej se současným sjednáním zpětné koupě d) maržové obchody.

**Smlouva**

Smlouva vymezující vzájemná práva a povinnosti investora a Společnosti při vydávání a odkupování podílových listů.

**Společnost**

Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4 (doručovací číslo 140 21), IČO: 438 73 766, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1031, která je obhospodařovatelem a administrátorem Fondu.

**Statut**

Tento dokument, který obsahuje informace o způsobu investování Fondu a další informace nezbytné pro investory k přesnému a správnému posouzení investice.

**Syntetický TER**

Je součet vlastního TER a TER každého z cílových fondů v poměru odpovídajícím podílu investice do cílového fondu na fondovém kapitálu, přičemž procentní vyjádření poměru srážek, přírážek a poplatků cílových fondů k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu se započítávají do TER cílových fondů. Pokud cílový fond nezveřejňuje vlastní TER, pro účely výpočtu syntetického TER se jeho výše odhadne.

**SZDZ**

Mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

**TER**

Ukazatel celkové nákladovosti fondu. TER (Total Expense Ratio) Fondu se rovná poměru celkové výše nákladů k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu. Celkovou výší nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech, výnosech a ziscích nebo ztrátách Fondu, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji.

Účinnost znění Statutu tohoto speciálního fondu ke dni 1. 4. 2022.

#### **Účast**

Majetková účast Fondu a z ní plynoucí práva a povinnosti v obchodní korporaci ve smyslu Zákona o obchodních korporacích a v obdobných právnických osobách podle zahraničního práva.

#### **Vklady**

Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně s dobou do splatnosti nejdéle 1 rok (zejména běžné a termínované účty u bank) za některou z osob uvedených v § 72 odst. 2 Zákona.

#### **Výbor odborníků**

Orgán Společnosti složený z nezávislých, důvěryhodných a odborně způsobilých osob se zkušenostmi s určováním hodnoty Nemovitostí.

#### **Vyhláška o samostatné evidenci investičních nástrojů**

Vyhláška č. 58/2006 Sb., o způsobu vedení samostatné evidence investičních nástrojů a evidence navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Vyhláška o statutu**

Vyhláška č. 246/2013 Sb., o statutu fondu kolektivního investování, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Zákon**

Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Zákon o obchodních korporacích**

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

#### **Zákon o přeměnách**

Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Zákon AML**

Zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

#### **ZPKT**

Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

#### **ZDP**

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

## 2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### 2.1 Označení fondu

Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.

### 2.2 Zkrácené označení Fondu

Generali Fond realit

### 2.3 Den vzniku Fondu

Fond vznikl dnem zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dle § 597 písm. b) Zákona provedeného ke dni 3. 10. 2019.

### 2.4 Další informace o Fondu

Fond je otevřeným podílovým fondem, který nemá právní osobnost. Společnost Fond obhospodařuje a provádí jeho administraci svým jménem a na účet investorů.

Fond byl vytvořen na základě rozhodnutí představenstva Společnosti, které přijalo dne 1. 10. 2019 Statut Fondu a rozhodlo, že se Společnost stane obhospodařovatelem Fondu.

Fond je založen na dobu neurčitou.

Fond je **speciálním fondem nemovitostí** podle Zákona.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

Rozhodným jazykem tohoto Statutu a sdělení Klíčových informací pro investory je český jazyk.

### 2.5 Auditor Fondu

Auditorem Fondu je KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8, IČO: 49619187, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 071.

### 2.6 Informační místa

Fond uveřejňuje informace zejména způsobem umožňujícím dálkový přístup prostřednictvím Internetové adresy.

### 2.7 Historické údaje o statusových věcech

Fond je nově založeným speciálním fondem nemovitostí, z tohoto důvodu neexistují k datu přijetí Statutu Fondu historické údaje o statusových věcech ve smyslu ustanovení § 3 Vyhlášky o statutu.

### 2.8 Shromáždění podílníků

Shromáždění podílníků nebylo zřízeno.

## 3 OBHOSPODAŘOVATEL

### 3.1 Údaje o obhospodařovateli Fondu

Obhospodařovatelem Fondu je Společnost, tedy Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4 (doručovací číslo 140 21), IČO: 438 73 766, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1031.

### 3.2 Výše základního kapitálu a údaj o jeho splacení

Základní kapitál Společnosti činí 91.000.000 Kč (slovy: devadesát jeden milion korun českých) a byl plně splacen.

Společnost udržuje minimální výši kapitálu dle požadavků stanovených v § 30 Zákona. Kapitál investiční společnosti oprávněně přesáhnout rozhodný limit lze umístit pouze do likvidních věcí, jejichž přeměna na peněžní prostředky je možná v krátké době, přičemž tyto věci neobsahují spekulativní prvek. Pro účely Statutu je věcí míněna věc v právním smyslu.

### 3.3 Datum vzniku

Společnost byla založena zakladatelskou listinou dne 23. 10. 1991 Českou pojišťovnou s.p. a byla zapsána dne 19. 11. 1991 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1031, pod názvem KIS a.s. kapitálová investiční společnost České pojišťovny. Změna obchodní firmy na ČP INVEST investiční společnost, a.s. byla 6. 8. 2001 schválena valnou hromadou Společnosti a dne 26. 11. 2001 byla zapsána do obchodního rejstříku.

### 3.4 Rozhodnutí o povolení k činnosti

3.4.1 Povolení k činnosti Společnost získala rozhodnutím Státní banky československé ze dne 28. 1. 1992 (bez čísla jednacího), v dohodě s Federálním ministerstvem financí ve smyslu ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 158/1989 Sb., o bankách a spořitelnách. Dne 28. 5. 1999 vydala Komise pro cenné papíry Rozhodnutí č.j. 211/1679/R/1999 o tom, že povolení ke vzniku investiční společnosti udělené Společnosti zůstává v platnosti. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 30. 6. 1999. Společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) Zákona.

3.4.2 Dne 10. 12. 2015 vydala ČNB dle § 507 Zákona rozhodnutí č.j. 2015/136916/CNB/570, které nabylo právní moci dne 11. 12. 2015, jímž došlo k udělení dodatečného povolení k výkonu činností odpovídajícím investičním službám.

3.4.3 Dne 10. 12. 2015 vydala ČNB rozhodnutí č.j. 2015/136897/CNB/570, které nabylo právní moci dne 11. 12. 2015, jímž ČNB povolila v souladu s § 355 odst. 1 Zákona sloučení společnosti ČP INVEST investiční společnost, a.s. (nástupnická společnost) se společností Generali Investments CEE, a.s., IČ: 256 29 123, se sídlem Na Pankráci 1658/121, Nusle, 140 00 Praha 4 (zanikající společnost), přičemž obchodní firma nástupnické společnosti po zápisu fúze do obchodního rejstříku ke dni 1. 1. 2016 zněla Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.

Účinnost znění Statutu tohoto speciálního fondu ke dni 1. 4. 2022.

3.4.4 Dne 18. 11. 2019 vydala ČNB podle § 507 odst. 1 ve spojení s § 500 a § 479 odst. 1 Zákona rozhodnutí č.: 2019/116985/CNB/570, které nabylo právní moci dne 4. 12. 2019, jímž došlo ke zrušení povolení a potvrzení udělených Společnosti uvedených v odst. 3.4.1 a 3.4.2 Statutu a udělení Společnosti oprávnění k činnosti v rozsahu požadovaném Společností.

3.4.5 Společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) Zákona.

### 3.5 Seznam vedoucích osob a jejich funkcí

Vedoucími osobami Společnosti jsou:

- Ing. Josef Beneš, předseda představenstva, generální ředitel
- Bc. Martin Brož, člen představenstva, ředitel divize Operations
- Ing. Michal Toufar, člen představenstva, ředitel divize Portfolio Management
- Ing. Marek Bečička, Head of Product & Real Assets

Vedoucím osobám Společnosti byl udělen souhlas ČNB k výkonu jejich funkcí ve Společnosti.

### 3.6 Funkce vedoucích osob mimo Společnost

**Ing. Josef Beneš** je předsedou dozorčí rady společnosti GENERALI ALAPKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG, společnosti Generali Investments Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. a společnosti Generali Investments, družba za upravljanje, d.o.o. a členem dozorčí rady společnosti Generali Penzijnj společnost, a.s. a Generali Česká Distribuce a.s. a členem představenstva společnosti GENERALI REAL ESTATE S.P.A.

**Bc. Martin Brož** je členem představenstva společnosti Generali Invest CEE Public Limited Company.

**Ing. Michal Toufar** nevykonává žádnou funkci mimo Společnost.

**Ing. Marek Bečička** je předsedou představenstva společností Solitaire Real Estate, a.s., PALAC KRIZIK a.s., Palác Špork, a.s., Office Center Purkyňova, a.s., Pankrác East a.s., Pankrác West a.s., místopředsedou představenstva společnosti SMALL GREF a.s. a jednatelem společností Green Point Offices s.r.o. (SK), SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., OVOCNÝ TRH 2 s.r.o., Skrétova 36 s.r.o., Náměstí Republiky 3a, s.r.o., Weka Real, spol. s r.o., Pařížská 26, s.r.o., IDEE s.r.o., VERONA PLUS, spol. s r.o., Milíčova 3 s.r.o., SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., MUSTEK PROPERTIES, s.r.o., RP Bucharova, s.r.o. a CRISTALLO s.r.o., předsedou představenstva PL INVESTMENT JEROZOLIMSKIE I sp. z.o.o (PL), Cleha Invest Sp. z.o.o. (PL) a členem představenstva SIBSEN Invest sp. z.o.o. (PL).

### 3.7 Předmět podnikání Společnosti

3.7.1 Společnost je investiční společností ve smyslu Zákona a je oprávněna:

- a) přesáhnout rozhodný limit;
- b) obhospodařovat:
  - standardní fondy,
  - zahraniční investiční fondy srovnatelné se standardním fondem,
  - speciální fondy,
  - zahraniční investiční fondy srovnatelné se speciálním fondem,
  - 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,
  - zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondy kvalifikovaných investorů s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání;
- c) provádět administraci investičních fondů a zahraničních investičních fondů uvedených v písm. b).

3.7.2 Společnost je dále oprávněna obhospodařovat majetek zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management) podle § 11 odst. 1 písm. c) Zákona, provádět úschovu a správu investičních nástrojů včetně souvisejících služeb, avšak pouze ve vztahu k cenným papírům a zaknihovaným cenným papírům vydávaným investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem podle § 11 odst. 1 písm. d) Zákona, přijímat a předávat pokyny týkající se investičních nástrojů podle § 11 odst. 1 písm. e) Zákona a dále může poskytovat investiční poradenství týkající se investičních nástrojů podle § 11 odst. 1 písm. f) Zákona.

### 3.8 Konsolidační celek

Společnost je součástí konsolidačního celku, jehož mateřskou společností je Generali CEE Holding B.V., se sídlem De entree 91, Amsterdam, PSČ: 1101BH, Nizozemské království.

### 3.9 Seznam investičních fondů, jejichž majetek Společnost obhospodařuje

Společnost obhospodařuje majetek následujících investičních fondů:

#### standardní fondy kolektivního investování

- a) Fond konzervativní, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- b) Fond vyvážený dluhopisový, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- c) Fond korporátních dluhopisů, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- d) Fond balancovaný konzervativní, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- e) Fond globálních značek, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- f) Fond farmacie a biotechnologie, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.



- g) Fond ropy a energetiky, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- h) Fond nových ekonomik, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- i) Fond nemovitostních akcií, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.

**speciální fondy kolektivního investování**

- a) Fond zlatý, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- b) Fond živé planety, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- c) Fond fondů vyvážený, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- d) Fond fondů dynamický, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- e) Fond silné koruny, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- f) Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.
- g) Zajištěný fond akciového výnosu, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.

**fondy kvalifikovaných investorů**

- a) Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond

**zahraniční fondy (podfondy) srovnatelné se standardními fondy (nabízené i v České republice)**

- a) Premium Conservative Fund, Generali Invest CEE plc
- b) Corporate Bonds Fund, Generali Invest CEE plc
- c) Emerging Europe Bond Fund, Generali Invest CEE plc
- d) Premium Balanced Fund, Generali Invest CEE plc
- e) Dynamic Balanced Fund, Generali Invest CEE plc
- f) Sustainable Growth Fund, Generali Invest CEE plc
- g) Premium Dynamic Fund, Generali Invest CEE plc
- h) New Economies Fund, Generali Invest CEE plc
- i) Balanced Commodity Fund, Generali Invest CEE plc
- j) Emerging Europe Fund, Generali Invest CEE plc

**4 ADMINISTRÁTOR**

**4.1 Údaje o administrátorovi**

Administrátorem Fondu je Společnost, Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4 (doručovací číslo 140 21), IČO: 438 73 766, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1031.

**4.2 Rozsah hlavních činností, které Společnost pro Fond vykonává**

Společnost pro Fond vykonává nebo zajišťuje výkon činností, které jsou součástí administrace investičního fondu podle § 38 Zákona, zejména:

- a) vede účetnictví Fondu,
- b) plní povinnosti vztahující se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžítým plněním,
- c) poskytuje právní služby,
- d) zajišťuje výkon funkce compliance,
- e) vyřizuje stížnosti a reklamace investorů,
- f) oceňuje majetek a dluhy Fondu,
- g) provádí výpočet aktuální hodnoty podílového listu Fondu,
- h) vede seznam vlastníků podílových listů vydávaných Fondem,
- i) vede evidenci podílových listů vydávaných Fondem,
- j) rozděluje a vyplácí výnosy z majetku Fondu,
- k) zajišťuje vydávání, výměny a odkupování podílových listů Fondu,
- l) nabízí investice do Fondu,
- m) vyhotovuje a aktualizuje dokumenty Fondu, zejména výroční zprávy, pololetní zprávy, Statut a Klíčové informace pro investory, a jejich případné změny,
- n) vyhotovuje propagační sdělní týkající se Fondu,
- o) uveřejňuje, oznamuje, zpřístupňuje a poskytuje údaje a dokumenty Fondu jeho investorům a dalším oprávněným osobám včetně ČNB,
- p) rozděluje a vyplácí peněžité plnění v souvislosti se zrušením Fondu,
- q) vede evidence o vydávání a odkupování podílových listů vydávaných tímto Fondem.

Společnost může výkonem jednotlivé činnosti administrace pověřit jiného za splnění podmínek stanovených Zákonem, přičemž bližší podrobnosti jsou uvedeny v kapitole 5 Statutu.

Účinnost znění Statutu tohoto speciálního fondu ke dni 1. 4. 2022.

## 5 OBSTARÁNÍ ČI POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI

### 5.1 Pověření interním auditem

#### 5.1.1 Údaje o pověřené osobě

Společnost pověřila na základě příslušných smluv částečně či zcela výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu, společnost Generali CEE Holding B.V., jednající v České republice prostřednictvím Generali CEE Holding B.V., organizační složka, se sídlem Na Pankráci 1658/121, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 282 39 652, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 59992.

### 5.2 Nabízení investic společností Generali Česká Distribuce a.s.

#### 5.2.1 Údaje o osobě

Nabízení investic do Fondu obstarává na základě příslušných smluv částečně či zcela společnost Generali Česká Distribuce a.s., se sídlem Na Pankráci 1658/121, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 447 95 084, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23090.

#### 5.2.2 Činnosti vykonávané uvedenou osobou

- nabízení investic do Fondu, přijímání žádostí o vydání a odkup podílových listů Fondu

### 5.3 Investice do Fondu

Nabízení investic, přijímání žádostí o vydání a odkup podílových listů Fondu (případně včetně souvisejících činností) je prováděno rovněž prostřednictvím Společností autorizovaných osob, jejichž úplný seznam je k dispozici na vyžádání v sídle Společnosti a/nebo na Internetové adrese. Statut nevyklučuje využívání dalších forem prodeje podílových listů Fondu prostřednictvím dalších osob majících k tomu potřebná oprávnění.

## 6 DEPOZITÁŘ

### 6.1 Údaje o Depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Fond funkci depozitáře Depozitář, tedy Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 453 17 054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360.

### 6.2 Zápis do seznamu depozitářů

Depozitář byl zapsán do seznamu depozitářů investičních fondů vedeného ČNB dle § 596 písm. d) Zákona.

### 6.3 Popis základních činností Depozitáře a jeho povinností vůči Fondu

Činnosti Depozitáře vyplývají ze Zákona a jsou dále specifikovány v depozitářské smlouvě uzavřené mezi Společností a Depozitářem.

Depozitář zejména:

- a) má v opatrování zastupitelné investiční nástroje v majetku Fondu jejich evidováním na vlastnickém účtu, který Depozitář vede pro Fond,
- b) má fyzicky v úschově investiční nástroje a ostatní majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje,
- c) vede evidenci Nemovitostí a věcných práv k Nemovitostem v majetku Fondu nebo Nemovitostní společnosti a porovnává je se skutečností,
- d) zřizuje a vede peněžní účty, na které ukládá veškeré peněžní prostředky Fondu, eviduje všechny peněžní účty zřízené pro Fond a kontroluje pohyb peněžních prostředků náležejících do majetku Fondu na těchto účtech,
- e) zajišťuje evidenci o majetku Fondu, jehož povaha to umožňuje,
- f) kontroluje, zda v souladu se Zákonem, přímo použitelnými předpisy Evropské unie v oblasti obhospodařování fondů, Statutem a ujednáními depozitářské smlouvy:
  - i. byly vydávány a odkupovány podílové listy Fondu,
  - ii. byla vypočítávána aktuální hodnota podílového listu Fondu,
  - iii. byl oceňován majetek a dluhy Fondu,
  - iv. byla vyplácena protiplatebně z obchodů s majetkem Fondu v obvyklých lhůtách,
  - v. jsou používány výnosy plynoucí pro Fond a
  - vi. jsou prováděny příkazy obhospodařovatele směřující k nabytí nebo zcizení věcí v majetku Fondu.
- g) provádí příkazy obhospodařovatele Fondu v souladu se Statutem a depozitářskou smlouvou.

### 6.4 Jiné činnosti, které Depozitář pro Fond vykonává

Depozitář je zároveň osobou vykonávající funkci správce a uschovatele všech cenných papírů v majetku Fondu; nicméně Depozitář nemá v opatrování finanční nástroje, které jsou v souladu s platným vnitrostátním právem zapsané na jméno Fondu u samotného emitenta nebo jeho zástupce, například u registrátora nebo zmocněnce. Depozitář odpovídá Fondu za škodu vzniklou porušením jeho povinností při své činnosti. Depozitář odpovídá za úschovu a kontrolu majetku Fondu, a to i v případě, kdy svěřil výkon této činnosti jiné osobě.

## 6.5 Konsolidační celek depozitáře

Majoritním vlastníkem Depozitáře je francouzská banka Sociétés Générale S.A. se sídlem v Paříži, která k 31. 12. 2018 vlastnila 60,35 % akcií Depozitáře. Depozitář je členem konsolidačního celku Sociétés Générale S.A.

## 6.6 Pověření Depozitářem

V případě, že Depozitář pověří jiného výkonem činností depozitáře, je povinen to oznámit Společnosti a ta zajistí uvedení údajů o takové jiné osobě ve Statutu.

## 7 INVESTIČNÍ STRATEGIE

### 7.1 Základní investiční cíl

7.1.1 Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování investovaných prostředků investorů Fondu, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do Nemovitostí včetně bytových jednotek a nebytových prostor, jakož i do výstavby nových Nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor a Účastí v Nemovitostních společnostech v rámci České republiky a dalších Cílových států.

7.1.2 V rozsahu, který vyžaduje zajištění likvidity Fondu (pro zajištění odkupování podílových listů Fondu), popř. v období, ve kterém nebude možné prostředky Fondu umístit do vhodných nemovitostních investic, bude Fond investovat do cenných papírů, nástrojů peněžního trhu a Vkladů s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu.

7.1.3 Fond své investice koncentruje do oblasti nemovitostního trhu bez zaměření na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru České republiky a dalších Cílových států.

7.1.4 Fond nezamýšlí při své činnosti sledovat ani kopírovat žádný určitý index nebo ukazatel (benchmark).

7.1.5 Fondu nejsou poskytnuty žádné záruky třetích osob ani žádná jiná zajištění za účelem ochrany investorů.

7.1.6 Prostředkem k dosažení investičního cíle je výběr aktiv a způsob investování Fondu.

### 7.2 Způsob investování

7.2.1 Podle klasifikace závazné pro členy AKAT ČR se jedná o **speciální fond nemovitostí**.

7.2.2 Fond je zaměřen na nabývání různorodých druhů aktiv definovaných Statutem. Fond nesmí přijímat závazky a obdobná smluvní ujednání, která nejsou recipročně vyvážena protihodnotou (např.: snížením nabývací ceny aktiv).

7.2.3 Majetek Fondu bude v souladu s investiční strategií investován do následujících věcí:

- a) Nemovitosti (přímo nabývané Fondem),
- b) Nemovitostní společnosti a Účasti v Nemovitostních společnostech,
- c) Cenné papíry a nástroje peněžního trhu,
- d) Vklady,
- e) Finanční deriváty.

7.2.4 Fond investuje **minimálně 51 %** hodnoty svého majetku do Nemovitostí nebo Účastí v Nemovitostních společnostech. Toto **omezení se neuplatňuje** při přípravě na akvizici Nemovitostí nebo Účastí v Nemovitostních společnostech, po prodeji Nemovitostí nebo Účastí v Nemovitostních společnostech nebo v období zlikvidování aktiv Fondu, kdy nemusí být limit po přechodnou dobu dodržován.

### 7.3 Druhy investic

#### Nemovitosti (přímo nabývané Fondem)

7.3.1 Fond může nabývat Nemovitosti včetně jejich součástí a příslušenství.

7.3.2 Cílem nabývání Nemovitostí je jejich dlouhodobé držení i krátkodobý nákup a následný prodej, obojí za účelem dosažení maximálního zisku.

7.3.3 Investice Fondu se z hlediska funkčního zaměřují zejména na:

- a) pozemky,
- b) byty a bytové komplexy,
- c) administrativní budovy a centra,
- d) obchodní centra,
- e) multifunkční komplexy,
- f) logistické a skladové budovy a industriální komplexy,
- g) hotely a hotelové komplexy.

7.3.4 Nemovitosti nabývané do majetku Fondu nebo do majetku Nemovitostních společností, na kterých má Fond Účast, budou nabývány za účelem jejich provozování nebo jejich dalšího prodeje. Za účelem provozování mohou být nabývány pouze Nemovitosti, které jsou způsobilé při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos. Za účelem dalšího prodeje mohou být nabývány pouze Nemovitosti, které jsou způsobilé přinést ze svého prodeje zisk. Taková Nemovitost může být

- a) zatížena zástavním právem pouze tehdy, případně-li do jmění Fondu dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn,
- b) zatížena jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo, pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost,

- c) umístěna na území jiného Cílového státu, než je Česká republika, jen jestliže v tomto státě existuje evidence Nemovitostí, do níž se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k Nemovitostem, v tomto státě neexistují zákonná omezení pro převod Nemovitostí a Depozitář bude schopen plnit vůči takové Nemovitosti své povinnosti dle Zákona a depozitářské smlouvy.
- 7.3.5 Investice Fondu, včetně financování nemovitostních projektů a developerské činnosti, jsou realizovány v souladu se standardy takovýchto aktivit na nemovitostním trhu. Nabytí Nemovitostí koupí či jejich výstavba je financována z vlastních zdrojů Fondu či Nemovitostních společností a dluhových financování. Fond může nabyvat Nemovitosti rovněž výstavbou, nebo umožnit stavební práce či úpravy na Nemovitostech ve svém majetku za účelem dalšího zhodnocení. Vlastní projektová a stavební činnost je vždy realizována na účet Fondu třetí osobou s příslušným oprávněním. V případě nabytí Nemovitostí výstavbou musí být příslušná smlouva o výstavbě nových objektů (budov) před uzavřením předložena Depozitáři. V případě výstavby budou finanční prostředky Fondu uvolňovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o výstavbě postupně dle skutečně provedených prací s tím, že jednotlivé stavební fáze, na něž bude výplata prostředků vázána, budou odsouhlaseny nezávislým stavebním dozorem. Stavební dozor rovněž provede kontrolu fakturovaných položek a jejich skutečné realizace.
- Nemovitostní společnosti a Účasti v Nemovitostních společnostech
- 7.3.6 Fond může nabyvat Účasti v Nemovitostních společnostech.
- 7.3.7 Cílem nabytí Účasti v Nemovitostních společnostech je jejich dlouhodobé držení i krátkodobý nákup a následný prodej, obojí za účelem dosažení maximálního zisku. U Nemovitostní společnosti v majetku Fondu může docházet i k přeměnám a obdobným operacím při dodržení podmínek stanovených příslušnými právními předpisy.
- 7.3.8 Do jmění Fondu lze nabytí následně držet Účast v Nemovitostní společnosti:
- u níž jsou přípustné pouze peněžité vklady společníků,
  - jejíž společníci plně splatili své vklady,
  - která investuje pouze do Nemovitostí umístěných na území státu, ve kterém má Nemovitostní společnost sídlo, jímž je buď Česká republika, nebo jiný Cílový stát,
  - která dodržuje obdobně podmínky stanovené v § 53, § 55 a § 56 Nařízení vlády,
  - která investuje výhradně do Nemovitostí,
  - která peněžní prostředky, které neinvestuje do Nemovitostí, investuje pouze do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 48 odst. 1 Nařízení vlády nebo pohledávek podle § 15 Nařízení vlády; tím není dotčena možnost na účet Nemovitostní společnosti sjednat repo obchody nebo finanční deriváty uvedené v § 12 a 13 Nařízení vlády výhradě za účelem zajištění,
  - která nemá účast v jiné právnické osobě, nestanoví-li Nařízení vlády jinak,
  - představuje-li tato Účast většinu potřebnou ke změně společenské smlouvy této Nemovitostní společnosti,
  - jsou-li Nemovitosti, které Nemovitostní společnost nabyvá do svého majetku nebo zcizuje ze svého majetku, oceňovány způsobem stanoveným Zákonem a Nařízením vlády,
  - předkládá-li Nemovitostní společnost Společnosti a Depozitáři
    - jednou měsíčně soupis Nemovitostí ve svém majetku a
    - jednou ročně účetní závěrku,
  - jsou-li vytvořeny předpoklady pro řádné plnění povinností Společnosti ve vztahu k této Nemovitostní společnosti a
  - je-li pro případ snížení nebo pozbytí účasti kteréhokoliv společníka v této Nemovitostní společnosti pro Fond sjednáno předkupní právo na odkoupení jeho podílu.
- Podmínky uvedené v tomto článku musejí být splněny po celou dobu trvání Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti.
- 7.3.9 Společnost bude při vyhledávání, hodnocení a realizaci investic do Nemovitostí a Účasti v Nemovitostních společnostech spolupracovat s odborným poradcem s dostatečnými zkušenostmi v těchto oblastech (dále jen „**Odborný poradce**“). Společnost vždy před realizací jakékoli investice do Nemovitostí a/nebo Účasti v Nemovitostních společnostech vstoupí do jednání se smluvním partnerem a zahájí prostřednictvím či ve spolupráci s Odborným poradcem proces předšmluvní prověrky (due diligence). Předšmluvní prověrka bude prováděna ve spolupráci s externími poradci v oblasti právní, daňové, účetní, komerční a technické a rovněž ve spolupráci se znalci v oblasti oceňování. Základním kritériem pro výběr Odborného poradce a dalších externích poradců je zejména prověřená kvalita poskytovaných služeb a cenová přiměřenost, které je možno prokázat formou výběrového řízení nebo lze soulad s tržním standardem prokázat jinak. Společnost zajistí také kontrolu reálného stavu Nemovitostí a Nemovitostní společnosti. Pokud na základě předšmluvní prověrky a znaleckého ocenění Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti bude investiční příležitost do Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti vyhodnocena jako vhodná a efektivní, zajistí představenstvo Společnosti v součinnosti s Depozitářem realizaci konkrétní investice do Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti. Výše uvedený postup se přiměřeně uplatní také v případě prodeje Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostních společnostech. Společnost si může k záměru nabytí nebo prodeje Nemovitosti, popř. Účasti v Nemovitostní společnosti, vyžádat také stanovisko Výboru odborníků.
- Cenné papíry a nástroje peněžního trhu
- 7.3.10 Kromě investic do Nemovitostí a Účasti v Nemovitostních společnostech bude Fond investovat také do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné peněžní prostředky Fondu, a to v rozsahu, ve kterém to vyžaduje zajištění likvidity Fondu, popř. ve kterém nebude možné peněžní prostředky Fondu umístit do vhodných Nemovitostí a/nebo Účasti v Nemovitostních společnostech.
- 7.3.11 Do cenných papírů, nástrojů peněžního trhu a Vkladů Fond investuje **nejméně 20 % a nejvýše 49 %** hodnoty majetku Fondu. Toto **omezení se neuplatňuje** v období přípravy na akvizici Nemovitostí či Účasti v Nemovitostních společnostech, po prodeji Nemovitostí nebo Účasti v Nemovitostních společnostech nebo v období zlikvidování aktiv Fondu, v této době může být maximální limit po přechodnou dobu překročen.
- 7.3.12 Do jmění Fondu lze nabytí **dluhopis, který je přijat k obchodování** na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení vlády a jehož zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 roků.

- 7.3.13 Do jmění Fondu lze nabýt **cenný papír vydaný 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 vydal, investuje tento fond nejvýše 10 % hodnoty svého majetku do cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy a
  - jsou tyto 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 významně neodchyluje od jejich aktuální hodnoty.
- 7.3.14 Do jmění Fondu lze nabýt **cenný papír vydaný fondem kvalifikovaných investorů** nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, jestliže:
- obhospodařuje tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond obhospodařovatel oprávněný přesáhnout rozhodný limit,
  - lze tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond nabízet v České republice a
  - investuje tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu pouze do věcí, které lze nabýt do jmění Fondu.
- 7.3.15 Do jmění Fondu lze nabýt cenný papír vydaný fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem bez ohledu na to, zda byl zcela splacen.
- 7.3.16 Do jmění Fondu lze nabýt pouze **nástroje peněžního trhu**, kterými jsou státní pokladniční poukázky, poukázky ČNB a srovnatelné nástroje peněžního trhu.
- Vklady
- 7.3.17 Do jmění Fondu lze nabýt Vklady.
- Repo obchody a finanční deriváty
- 7.3.18 Na účet Fondu lze sjednat pouze **finanční deriváty** uvedené v § 12 a 13 Nařízení vlády, které jsou technikou k obhospodařování Fondu a které jsou sjednány výhradně za účelem zajištění. Na účet Fondu nelze sjednat komoditní derivát.
- 7.3.19 V souladu se Zákonem může Fond s využitím majetku ve Fondu sjednávat **repo obchody** (repo a reverzní repo) ve smyslu § 215 odst. 4 Zákona při jejich dostatečném zajištění a při dodržování podmínek stanovených v § 30 – 33 Nařízení vlády. Přípustnou protistranou musí být instituce uvedené v § 6 odst. 3 Nařízení vlády, které podléhají dohledu orgánu státu, ve kterém mají sídlo. Podrobnější informace o SFT jsou uvedeny v článku 14.7 Statutu.
- 7.3.20 Druhy, limity, způsob používání a požadavky na kvalitativní kritéria finančních derivátů a repo obchodů, které je možno používat při obhospodařování majetku Fondu, a postup pro snižování míry rizika plynoucích z finančních derivátů se řídí Nařízením vlády.
- 7.3.21 Na účet Nemovitostní společnosti lze sjednat repo obchody nebo finanční deriváty uvedené v § 12 a 13 Nařízení vlády výhradně za účelem zajištění.
- 7.4 Limity pro omezení a rozložení rizika**
- 7.4.1 Základní investiční limity pro investice Fondu do Nemovitostí a Účástí v Nemovitostních společnostech jsou následující:
- Hodnota Nemovitostí nabývaných do jmění Fondu nesmí v době jejího nabytí překročit **20 %** hodnoty majetku Fondu.
  - Celková hodnota pozemků, jejichž součástí je rozestavěná stavba, a rozestavěných staveb, které nejsou součástí pozemku, nesmí překročit **20 %** hodnoty majetku Fondu.
  - Celková hodnota pozemků, které jsou určeny ke stavbě, nesmí překročit **20 %** hodnoty majetku Fondu.
  - Hodnota Účasti Fondu v jedné Nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše **30 %** hodnoty majetku Fondu.
  - Hodnota Nemovitostí Fondu a Účástí Fondu ve všech Nemovitostních společnostech nesmí překročit **80 %** hodnoty majetku Fondu.
  - Hodnota Nemovitostí v majetku Fondu nacházejících se na území jiných Cílových států než je Česká republika nesmí překročit **80 %** hodnoty majetku Fondu.
- 7.4.2 Nemovitosti, jejichž hospodářské využití je vzájemně propojeno, se pro účely výpočtu limitů podle Nařízení vlády považují za jednu nemovitost. Pro Účast Fondu v Nemovitostní společnosti, která je představována investičním cenným papírem, se limity pro investiční cenné papíry nepoužijí.
- 7.4.3 Základní investiční limity pro investice Fondu do jiných aktiv než Nemovitostí a Účástí v Nemovitostních společnostech jsou následující:
- Fond drží nejméně **10 %** hodnoty svého majetku ve věcech uvedených v odst. 7.3.12, 7.3.13, 7.3.16 a 7.3.17 Statutu.
  - Do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nelze investovat více než **20 %** hodnoty majetku Fondu.
  - Fond však může investovat a/nebo využít pro repo obchod až **35 %** hodnoty majetku Fondu do investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, vydal-li tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry nebo převzal-li za ně záruku stát, územní samosprávný celek členského státu, nebo mezinárodní finanční organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských států.
  - Fond je dále oprávněn investovat a/nebo využít pro repo obchod až **49 %** hodnoty majetku Fondu do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu, které vydala nebo za které převzala záruku **Česká republika**; toto omezení se neuplatňuje v obdobích uvedených v odst. 7.3.11 Statutu. V takovém případě musí být v majetku Fondu v každém okamžiku cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry nejméně z 6 různých emisí, přičemž cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry z jedné emise nesmí tvořit více než 30 % majetku Fondu.

- e) Fond je oprávněn investovat až **25 %** hodnoty majetku Fondu do dluhopisů vydaných jednou bankou, jedním spořitelním a úvěrním družstvem nebo jednou zahraniční bankou, která má sídlo v členském státě a podléhá dohledu tohoto státu chránícímu zájmy vlastníků dluhopisů, jsou-li peněžní prostředky získané emisí těchto dluhopisů investovány do takových druhů majetku, které do dne splatnosti dluhopisů kryjí závazky emitenta z těchto dluhopisů a které mohou být v případě platební neschopnosti emitenta přednostně použity ke splacení dluhopisu a k vyplacení výnosů.
- f) Do cenných papírů vydávaných jedním fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem nelze investovat více než **20 %** hodnoty majetku Fondu.
- g) Do cenných papírů vydaných fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem nelze investovat více než **10 %** hodnoty majetku Fondu.
- h) Do jmění Fondu nelze nabýt více než **50 %** hodnoty fondového kapitálu jednoho investičního fondu nebo srovnatelné veličiny zahraničního investičního fondu.
- i) Součet hodnot investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, hodnot Vkladů u tohoto emitenta a hodnot rizika protistrany plynoucí z derivátů sjednaných s tímto emitentem nesmí překročit **35 %** hodnoty majetku Fondu. Pro účely výpočtu investičního limitu dle předchozí věty se vezmou v úvahu podkladová aktiva finančních derivátů a komoditních derivátů; to neplatí, jsou-li jejich podkladovými aktivy finanční indexy nebo finanční kvantitativně vyjádřené ukazatele.
- j) Riziko protistrany plynoucí z finančních derivátů uvedených v odst. 7.3.18 Statutu vyjádřené jako součet kladných reálných hodnot těchto derivátů, nesmí u jedné smluvní strany překročit **10 %** hodnoty majetku Fondu, je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v § 72 odst. 2 Zákona nebo **5 %** hodnoty majetku Fondu, je-li touto smluvní stranou jiná osoba než osoba uvedená v § 72 odst. 2 Zákona.

## 7.5 Přechodné období po vzniku Fondu a výjimky z povinnosti dodržovat investiční limity pro skladbu majetku Fondu

7.5.1 Fond nemusí po dobu 3 let od svého vzniku dodržovat investiční limity s výjimkou:

- a) limitu stanoveného v odst. 7.4.1 písm. a) Statutu, který po tuto dobu může být zvýšen až na 60 %, a
- b) limitu stanoveného v odst. 7.4.1 písm. b) Statutu.

7.5.2 Při zajištění rozložení rizika se lze v souladu s § 70 odst. 3 Nařízení vlády odchýlit od limitů stanovených v § 60 až 70 Nařízení vlády, resp. statutárním limitům stanoveným na základě uvedených ustanovení Nařízení vlády, nejdéle však na dobu 6 měsíců ode dne vzniku Fondu.

7.5.3 Do majetku Fondu lze nabýt a následně držet Nemovitost nebo Účast v Nemovitostní společnosti i v případě, že nejsou splněny podmínky podle odst. 7.3.4 a 7.3.8 Statutu, je-li to v souladu se Zákonem a Nařízením vlády.

## 7.6 Doba nápravy v případě překročení investičních limitů

7.6.1 Překročí-li hodnota Nemovitosti nabyté do majetku Fondu limity stanovené v odst. 7.4.1 písm. a) a písm. b) Statutu o více než **10 %**, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s Nařízením vlády nejpozději do 3 let ode dne, kdy k tomuto překročení poprvé došlo.

7.6.2 Překročí-li hodnota Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti po nabytí této Účasti do majetku Fondu **40 %** hodnoty majetku Fondu, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s Nařízením vlády nejpozději do 3 let ode dne, kdy k tomuto překročení došlo.

7.6.3 V případě nedodržení souladu skladby majetku Fondu s požadavky uvedenými v § 57 odst. 1 Nařízení vlády musí být zjednána náprava ve smyslu § 216 odst. 1 Zákona nejpozději **do 6 měsíců** ode dne, kdy nesoulad nastal.

7.6.4 Požadavky uvedené v § 57 odst. 1 písm. c), e), f) a l) Nařízení vlády nemusí být splněny ke dni nabytí Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti, budou-li splněny **do 6 měsíců** ode dne nabytí této Účasti, v takovém případě se ustanovení odst. 7.6.3 výše nepoužije.

7.6.5 Společnost provede nápravu porušení investičních limitů primárně tak, aby nemuselo dojít k prodeji Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti. Při provádění nápravy porušení investičních limitů a jejich uvádění do souladu s Nařízením vlády a Statutem postupuje Společnost s odbornou péčí tak, aby nepoškodila zájmy investorů. Pokud představenstvo Společnosti zjistí překročení investičních limitů, bez zbytečného odkladu stanoví postup k dosažení souladu s investičními limity.

## 7.7 Zápůjčky a úvěry

7.7.1 Součet hodnoty všech úvěrů a zápujček přijatých na účet Fondu nesmí přesáhnout **100 %** hodnoty jeho majetku.

7.7.2 Na účet Fondu lze přijmout úvěr nebo zápujčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek do výše **20 %** hodnoty majetku Fondu.

7.7.3 Na účet Fondu lze přijmout úvěr zajišťovaný zástavním právem nebo zápujčku zajišťovanou zástavním právem pouze za účelem udržení nebo zlepšení stavu Nemovitosti v majetku Fondu nebo za účelem nabytí Nemovitosti do jmění Fondu, a to do výše **70 %** hodnoty nabývané Nemovitosti. Splátnost úvěru zajišťovaného zástavním právem nebo zápujčky zajišťované zástavním právem může být delší než 1 rok.

7.7.4 Z majetku Fondu lze poskytnout zajištěný úvěr nebo zajištěnou zápujčku pouze Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast. V případě pozbytí Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti musí být tento úvěr splatný nebo tato zápujčka splatná do 6 měsíců ode dne pozbytí této Účasti.

7.7.5 Součet hodnoty všech úvěrů a zápujček poskytnutých z majetku Fondu jedné Nemovitostní společnosti nesmí překročit **50 %** hodnoty všech Nemovitostí v majetku této Nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných Nemovitostí.

7.7.6 Součet hodnoty všech úvěrů a zápujček poskytnutých z majetku Fondu Nemovitostním společenstvem nesmí překročit **55 %** hodnoty jeho majetku.

## 7.8 Dary a některé dluhy

7.8.1 Majetek Fondu nelze použít k poskytnutí daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním; tím nejsou dotčeny § 3 odst. 3, § 10 odst. 3, § 22 a 30 až 44 Nařízení vlády.

Účinnost znění Statutu tohoto speciálního fondu ke dni 1. 4. 2022.

- 7.8.2 Na účet Fondu nelze uzavírat smlouvy o prodeji investičních nástrojů, které Fond nemá ve svém majetku nebo které má na čas přenechány, tím není dotčena možnost sjednat finanční derivát či repo obchod v souladu s odst. 7.3.18 a 7.3.19 Statutu.
- 7.9 **Výpočet celkové expozice a pákový efekt**
- 7.9.1 Společnost je oprávněna při obhospodařování majetku Fondu využívat pákového efektu. **Limit pro míru využití pákového efektu nepřesáhne 200 % fondového kapitálu.** Mírou využití pákového efektu se rozumí hodnota vypočtená jako podíl celkové expozice Fondu a fondového kapitálu.
- 7.9.2 Výpočet celkové expozice Fondu se provádí v souladu s čl. 6 až 11 a přílohou I až III Nařízení Komise metodou hrubé hodnoty aktiv a závazkovou metodou. Při výpočtu celkové expozice Fondu se zohlední:
- současná hodnota podkladových aktiv derivátů,
  - riziko protistrany ve vztahu k osobě, s níž jsou deriváty sjednávány,
  - předpokládané budoucí pohyby trhu,
  - doba, za jakou je možné pozice fondu vztahující se k derivátům uzavřít, a
  - techniky k obhospodařování uvedené ve Statutu, využívají-li pákový efekt nebo vedou-li ke zvýšení expozice Fondu ve vztahu k tržnímu riziku.
- 7.9.3 Výpočet celkové expozice Fondu se provádí alespoň dvakrát za kalendářní rok. Provádí-li se výpočet celkové expozice Fondu závazkovou metodou, nesmí expozice vztahující se k finančním derivátům přesáhnout v žádném okamžiku 100 % hodnoty fondového kapitálu Fondu; je-li limit překročen v důsledku změn reálných hodnot, upraví se pozice Fondu ve vztahu k finančním derivátům bez zbytečného odkladu tak, aby expozice vztahující se k finančním derivátům vyhovovala limitu.
- 7.10 **Postupy obhospodařování majetku Fondu**
- 7.10.1 Společnost může při obhospodařování majetku Fondu používat zejména následující postupy:
- pořizování aktiv do majetku Fondu (ať již koupí nebo výstavbou); v případě financování pořízení těchto aktiv s využitím zápůjček a úvěrů postupuje Společnost v souladu s článkem 7.7 Statutu. V případě výstavby se postupuje v souladu s odst. 7.3.5 Statutu,
  - prodej a pronájem aktiv,
  - rozdělování budov na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle příslušného zákona,
  - prodej a pronájem jednotek vzniklých podle předchozího bodu,
  - scelování a rozdělování pozemků,
  - zakládání a nákup obchodních společností, včetně možnosti následného rozhodování o přeměnách takových společností a včetně možnosti přebírání jejich jmění Fondem,
  - pořizování Nemovitostí do majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu v souladu s tímto Statutem.
- 7.10.2 Aktiva, na něž je zaměřena investiční strategie Fondu, může Fond nabývat také v rámci přeměny podle Zákona o přeměnách jako součást jmění, které má podle příslušného projektu přeměny na Fond jako nástupnickou společnost přejít.
- 7.11 **Změna investiční strategie Fondu**
- 7.11.1 Investiční strategii Fondu v rozsahu stanoveném v § 93 odst. 3 písm. a) až i) Zákona není přípustné měnit, ledaže se jedná o změnu
- přímo vyvolanou změnou právní úpravy,
  - v důsledku změny Statutu, nedojde-li touto změnou k výrazně odlišnému způsobu investování Fondu,
  - v důsledku změny statutu Fondu, která mu umožňuje investovat jako podřízený fond, nebo
  - v důsledku pravomocného rozhodnutí ČNB o omezení rozsahu investiční strategie,
- či o jinou změnu umožněnou Zákonem. Změnou investiční strategie není zejména upřesnění definic uvedených ve Statutu, pokud nemají faktický vliv na investiční strategii Fondu a změna kapitoly 8 Statutu. O případné změně investiční strategie Fondu rozhoduje představenstvo Společnosti. Dojde-li ke změně investiční strategie v důsledku změny Statutu, uveřejní Společnost informace o změně investiční strategie a o právu na odkoupení podílových listů bez srážky, ustanovení článku 12.6 písm. f) Statutu se v tomto případě použije obdobně.
- 7.12 **Charakteristika typického investora**
- Fond je určen pro investory, kteří mají alespoň základní až střední zkušenosti s investováním, jsou ochotni přijmout střední riziko investice a jsou připraveni držet investici minimálně po dobu 5 let. Investice do Fondu by neměla tvořit podstatnou část investorova portfolia, ale je vhodná pro investory, kteří chtějí prostřednictvím investic do Fondu obohatit své základní portfolio investic o investice do nemovitostních aktiv. Investor by však měl být připraven překlenout i delší období negativního vývoje investice, respektive hodnoty podílového listu. Dále by měli investoři počítat s tím, že Nemovitosti vykazují nižší likviditu, což znamená, že jejich prodej za adekvátní hodnotu vyžaduje čas v řádu i několika měsíců. V případě nepříznivého vývoje likvidity majetku Fondu může dojít k omezení likvidity podílových listů Fondu a k pozastavení jejich odkupování až na dobu 2 let.

## 8 ZPŮSOB NAPLŇOVÁNÍ INVESTIČNÍ STRATEGIE

- 8.1.1 Tato kapitola Statutu obsahuje **popis aktuálního investičního cíle** jako způsobu naplňování základní investiční strategie Fondu popsané v kapitole 7 Statutu, přičemž meze takové základní investiční strategie Fondu vymezené v kapitole 7 Statutu nesmí být překročeny. Aktuální investiční cíl, jeho změny a upřesnění jsou považovány za projev výkonu odborné péče Společnosti při

- obhospodařování Fondu a nejsou považovány za změnu základní investiční strategie; takovéto změny Statutu nepodléhají schválení ze strany ČNB.
- 8.1.2 S ohledem na aktuální situaci na trhu je Společnost oprávněna upřesňovat a pozměňovat způsob naplňování investiční strategie Fondu. Společnost se při této činnosti **nesmí** dostat do rozporu s vymezením základní investiční strategie Fondu popsané v kapitole 7 Statutu. Změna aktuálního investičního cíle je provedena Společností změnou Statutu Fondu, který je uveřejněn na Internetové adrese v dostatečném předstihu před nabytím účinnosti takové změny.
- 8.1.3 Na účet Fondu lze aktuálně sjednat zejména následující finanční deriváty, které budou sjednávány za účelem zajištění:
- Měnový forward**, který představuje realizaci obchodu (nákup, resp. prodej) s měnou s odloženým vypořádáním.
  - Měnový swap**, který představuje dohodu o současném nákupu/prodeji zahraniční měny za spotový kurz a zpětném prodeji/nákupu stejného objemu téže zahraniční měny s odloženým vypořádáním za tzv. forwardový kurz, který je vypočten ze spotového kurzu a krátkodobých úrokových sazeb předmětných dvou měn.
  - Úrokový swap**, který představuje dohodu o výměně úrokových závazků (plateb) na dohodnuté budoucí období ze stejného nominálního objemu. Zpravidla se přitom jedná o výměnu fixní platby úroků za variabilní.
  - Cross-currency swap**, který představuje dohodu o výměně dvou měn a úroků z nich na dohodnuté budoucí období a nominální objem.
  - Opční derivát**, jehož výplatní funkce závisí na tom, zda referenční podkladové aktivum dosáhne nebo překročí předem stanovenou hodnotu k dohodnutému dni.

## 9 RIZIKOVÝ PROFIL

### 9.1 Obecné riziko kolísání výnosu a hodnoty podílového listu

**Investice do Fondu není nikým garantována, veškeré investiční riziko tak nese investor.**

Aktuální hodnota podílového listu Fondu (investice) může v čase klesat i stoupat v závislosti na vývoji nemovitostních trhů, finančních trhů a dalších souvisejících faktorů, návratnost investované částky není tudíž zaručena. Upozorňujeme, že minulá výkonnost Fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucnosti. Fond bude usilovat o dosažení investičních cílů způsobem investování majetku ve Fondu v rámci investiční strategie. Podílníci si musí být vědomi rizika, že např. v případě zhoršení situace na nemovitostním trhu, finančních trzích, zhoršení kredibility nebo kreditního defaultu (i) nakoupených dluhopisů, (ii) banky nebo zahraniční banky, u níž má Fond uložena depozita, nebo (iii) protistrany derivátových transakcí, by Fond nebyl schopen dosáhnout kladného výnosu v čase odkupu, tj. hodnota podílových listů v čase odkupu může být nižší než hodnota investované částky. Společnost se snaží omezit tato rizika výběrem důvěryhodných a finančně silných partnerů a emitentů cenných papírů. Fondu nejsou poskytnuty žádné záruky třetích osob za účelem ochrany investorů.

### 9.2 Obecná rizika investování do Fondu

- Fond není určen pro krátkodobou spekulaci. Podílníci nemohou ze své investice očekávat získání krátkodobých zisků a musí si být vědomi rizikovosti investice.
- Podílníci by si měli být vědomi toho, že hodnota podílových listů a příjmy z nich jsou ve své podstatě nestálé a mohou klesat nebo stoupat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku ve Fondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. Návratnost původně investované částky není zaručena. Riziko (odpovědnost) investorů je omezeno výší jejich investice do Fondu. Výkonnost Fondu v minulosti není zárukou výkonnosti budoucí.

9.2.1 Nenalezne-li Fond vhodný investiční cíl, budou investorovi vráceny investované prostředky na bankovní účet, z něž byly peněžní prostředky zaslány investorem. Náklady spojené s vrácením investovaných prostředků nese Společnost.

### 9.3 Kategorie rizik

9.3.1 Následující přehled je výčtem rizik spojených s investováním do Fondu a relevantních rizik v závislosti na zvoleném investičním cíli a způsobu investování. Těchto rizik si je Společnost vědoma a snaží se jim uvážlivým způsobem investování předcházet. Přehled slouží pro informaci investorů ohledně rizik Fondu, nikoliv pro výčet investičních limitů, které jsou popsány v čl. 7.4 Statutu. Níže uvedený přehled rizik nelze použít jako vyčerpávající seznam rizik a investoři by si měli být vědomi, že investice do Fondu může být čas od času vystavena rizikům neočekávané povahy.

9.3.2 Některé další druhy rizik spojené s investiční strategií Fondu, které mohou ovlivnit hodnotu investice do Fondu:

#### a) Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá v závislosti dluhopisů (zejména s pevnou úrokovou sazbou) na výši dlouhodobých a krátkodobých úrokových sazeb. Při poklesu úrokových sazeb lze očekávat nárůst tržní hodnoty a naopak, při nárůstu sazeb pokles tržní hodnoty. Výše úrokového rizika je úměrná duraci dluhopisů, tzn., že tržní cena dluhopisů s vyšší durací je citlivější na pohyb úrokových sazeb. Pro účely stanovení úrokového rizika se úrokovými sazbami rozumí sazby na období odpovídající duraci dluhopisu, tzn. pro dluhopisy s krátkou durací krátkodobé úrokové sazby a pro dluhopisy s dlouhou durací dlouhodobé úrokové sazby (např. výnosy do splatnosti státních dluhopisů). Výši krátkodobých a dlouhodobých úrokových sazeb určuje celá řada aspektů, zejména pak monetární politika centrální banky, fiskální politika státu, politické klima, makroekonomický vývoj a v neposlední řadě chování účastníků finančních a kapitálových trhů. Fond může k omezení úrokového rizika používat finanční deriváty.

#### b) Riziko vypořádání

Obchody s investičními cennými papíry vypořádané prostřednictvím kredibilních vypořádacích center nesou nízké riziko vypořádání. Rovněž v případě nástrojů peněžního trhu a finančních derivátů lze riziko vypořádání považovat za poměrně nízké, neboť protistranou bude výhradně banka nebo zahraniční banka či obchodník s cennými papíry s dostatečnou kredibilitou a s platnou licencí pro tento druh operací a splňující podmínky regulace. Nelze však vyloučit situaci, kdy



transakce s majetkem Fondu vinou protistrany neproběhne podle původních předpokladů z důvodu nezaplacení nebo nedodání investičních nástrojů ve sjednaném termínu.

c) **Riziko koncentrace**

Spočívá v možnosti selhání investice při soustředění investovaných prostředků do jednoho investičního nástroje nebo typu investičního nástroje, případně nerovnoměrným rozdělením investovaných prostředků mezi jednotlivé segmenty trhu, emitenty či typy emitentů. Pravděpodobnost selhání investic zaměřených na určitý typ nemovitostního aktiva, investičního nástroje/emitenta či segmentu trhu je ovlivněna společným faktorem rizika, například podnikáním ve stejném odvětví hospodářství či stejné zeměpisné oblasti, vykonáváním stejné činnosti nebo obchodováním se stejnou komoditou.

d) **Tržní riziko**

Hodnota jednotlivých investičních nástrojů v portfoliu Fondu a příjem z nich může stoupat i klesat, jejich ziskovost není zaručena. Při běžných podmínkách kapitálových trhů lze průměrnou hodnotu volatility Fondu očekávat v blízkosti dlouhodobých průměrů aktiv ve Fondu obsažených, nelze však vyloučit situaci (např. všeobecný pokles kapitálových trhů, prudkou změnu makroekonomického vývoje, zvýšené riziko teroristických útoků, válečný konflikt, apod.), kdy volatilita Fondu výrazně vzroste, nebo cena držných aktiv náhle poklesne a tím poklesne i hodnota podílového listu Fondu.

e) **Úvěrové riziko**

Spočívá v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. Dluhopisy nižší bonity obvykle reagují citlivěji na celou řadu faktorů, jako jsou například finanční situace emitenta nebo jeho koncernu, makroekonomická situace, kurzy měn, úrokové sazby, komodity a jiné ekonomické veličiny a v neposlední řadě změna preferencí investorů. Důsledkem uvedených faktorů může nastat výraznější kolísání tržních cen, případně omezená likvidita. Cílem Společnosti je různými investičními technikami, zejména pak důkladnou fundamentální analýzou, kreditní riziko investic Fondu omezit, v zájmu výnosového potenciálu jej však nelze zcela vyloučit.

f) **Riziko nedostatečné likvidity**

Spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nemusí být zpeněženo včas a za adekvátní cenu, Fond z tohoto důvodu nemusí být schopen dostát svým závazkům ze žádostí o odkoupení podílových listů, případně může dojít až k pozastavení odkupování podílových listů vydaných Fondem (viz blíže odst. 9.3.3 písm. i) Statutu).

V souladu s Nařízením vlády Fond drží nejméně **20 %** hodnoty svého majetku v likvidních aktivech uvedených v odst. 7.3.12, 7.3.13, 7.3.16 a 7.3.17 Statutu. Vzhledem k charakteru trhu Nemovitostí, které tvoří podstatnou část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení Nemovitosti, respektive Účasti v Nemovitostní společnosti, při snaze dosáhnout nejlepší ceny v přiměřené době je časově náročné, neboť je v případě Nemovitostí potřeba brát v úvahu i povinnost nechat zapsat výmaz vlastnického práva z katastru nemovitostí. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných podílových listů vydaných Fondem pozastavením jejich odkupu až na dobu 2 let.

g) **Měnové riziko**

Fond může umístit část svých aktiv do investic v zahraničních měnách. Kromě kolísání hodnoty (tržní ceny) investice v příslušné zahraniční měně ovlivňuje výši majetku Fondu rovněž kolísání měnových kurzů příslušných zahraničních měn vůči koruně. Pro omezení měnového rizika může Fond používat finanční deriváty.

h) **Riziko neumožnění odkupu podílových listů po určité období**

Spočívá v tom, že v období 3 let ode dne, kdy Fond vznikl, se podílové listy vydávané Fondem neodkupují. Investor nemá po tuto dobu možnost provést odkup podílových listů Fondu - bez ohledu na vývoj trhu a bez ohledu na jeho potřeby.

i) **Riziko finančních derivátů**

Derivatové produkty nebo repo obchody jsou vysoce specializované nástroje, které vyžadují jiné investiční techniky a analýzy rizik než pro tento Fond standardní druhy investic jako Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti. Rizika spojená s jednotlivými tyty derivátů nebo repo obchodů jsou zejména rizika tržního pohybu úrokových měr, měnových kurzů či tržním rizikem vývoje jiných podkladových aktiv, rizikem ztráty opční prémie nebo riziko, že případná ztráta z prodeje opce může převýšit zisk z opční prémie.

j) **Riziko zajišťovacích nákladů**

Riziko plyne z používání finančních derivátů a z variabilních nákladů na měnové zajištění, souvisejících s budoucím vývojem úrokových sazeb, které můžou ovlivnit (zvýšit i snížit) výnosnost Fondu.

k) **Riziko nákupu na úvěr a riziko pákového efektu**

Podmínky spojené s nákupem na úvěr (úrok, celková výše půjčky, krytí apod.) můžou ovlivnit finální výnosnost nakoupené investice a vedou ke vzniku tzv. pákového efektu. Riziko pákového efektu je spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na výslednou hodnotu podílového listu. Potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty než je hodnota vlastní investice. Vygenerované výnosy nemusí stačit ke krytí těchto ztrát. Pákový efekt vzniká i při využití finančních derivátů.

l) **Riziko repo obchodů**

S repo obchody jsou spojena dvě základní rizika; riziko protistrany a riziko podkladového aktiva, tj. riziko vlastního investičního nástroje. V případě repa jde především o riziko selhání protistrany způsobené např. růstem kurzu zajišťovacího investičního nástroje, který má protistrana na svém účtu, čímž jí může vzniknout motivace investiční nástroj nevracet. V případě reverzního repa vyplývá riziko podkladového aktiva např. ze skutečnosti, že pohledávka Fondu nemusí být splacena a do jeho majetku by poté přešel investiční nástroj sloužící k zajištění. Fond by v takovém případě podstupoval rizika spojená s držním takového investičního nástroje, zejména riziko tržní. S repo obchody mohou být spojena i rizika související s opětovným použitím kolaterálu, kdy konkrétní investiční nástroj může v souvislosti s opětovným použitím sloužit jako

zajištěn u většího množství obchodů a v případě, že smluvní strany těchto obchodů nebudou schopny plnit své závazky, poskytovateli kolaterálu nemusí být kolaterál navrácen zpět.

**m) Riziko zrušení Fondu**

Ze Zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen (vymazán ze seznamu vedeného ČNB). ČNB může rozhodnout o zrušení Fondu s likvidací například z důvodu, že do 6 měsíců ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB celkový fondový kapitál nedosáhne výše 1.250.000 EUR nebo průměrná výše fondového kapitálu Fondu za posledních 6 měsíců nedosáhne částky odpovídající alespoň 1.250.000 EUR nebo pokud odňala Společnosti povolení k činnosti investiční společnosti. ČNB dále může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu podílových fondů, pokud Fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře nebo z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu podílových fondů.

**n) Operační riziko**

Důsledkem může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Fondem.

**o) Riziko změny právního a daňového systému**

Pokud by došlo ke změně právních požadavků, kterým Fond podléhá, může se takové právní prostředí značně lišit od současného stavu a ovlivnit výnosnost investice investora.

**p) Další rizika**

- Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Společnosti, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jejím úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Společnosti nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.
- Rizika vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře dle § 73 odst. 1 písm. f) Zákona.

9.3.3 Níže jsou uvedena specifická rizika spojená s investicemi do Nemovitostí a Účástí v Nemovitostních společnostech, která mohou ovlivnit hodnotu investice do Fondu:

**a) Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny Nemovitostí držených Fondem**

Společnost se snaží výkyvy hodnoty majetku Fondu plynoucí z nestálosti cen Nemovitostí co nejvíce snížit výběrem kvalitních Nemovitostí, Nemovitostí z různých sektorů realitního trhu, kvalitní správou Nemovitostí apod. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí však nemůže Společnost zaručit dosažení stanovených cílů.

**b) Rizika spojená se stavebními závadami nebo ekologickými zátěžemi Nemovitosti**

Riziko spojené se stavebními závadami spočívá v tom, že Nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být skryté nebo vystanou až po delším časovém období. V důsledku těchto vad může dojít ke snížení hodnoty Nemovitosti a/nebo zvýšení nákladů na jejich opravy apod. Společnost při nabývání Nemovitostí, ať již přímo Fondem nebo prostřednictvím Účástí v Nemovitostních společnostech, snižuje tato rizika řádným provedením technických prověrek zaměřujících se zejména na technický stav budovy, její údržbu, soulad s platnou legislativou a dostupnou dokumentací a dále se jej snaží minimalizovat smluvní odpovědností za vady. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku Fondu v důsledku stavebních vad.

Fond je dále vystaven riziku ekologické zátěže na Nemovitostech v majetku Fondu nebo Nemovitostní společnosti, v níž má Fond Účást. Může se tedy stát, že bude nutno vynaložit prostředky k odstranění vzniklé ekologické zátěže, která nebyla odhalena, nebo neexistovala v době pořízení Nemovitosti, což může ovlivnit hodnotu Nemovitosti nebo výši nájemného a v konečném důsledku i podílového listu. Totéž platí i v případě, že by se ekologická zátěž projevila na nemovitostech sousedících s Nemovitostmi v majetku Fondu nebo Nemovitostní společnosti, v níž má Fond Účást. Toto riziko je snižováno v procesu výběru Nemovitosti, a to vhodným geografickým výběrem Nemovitosti, důkladnou kontrolou v rámci procesu due diligence a použitím odpovídajících zajišťovacích právních instrumentů.

**c) Riziko výpadku plánovaných příjmů z pronájmu Nemovitosti**

Výpadek plánovaných příjmů může nastat nahodile v případě nemožnosti nebo neschopnosti významnějších nájemníků plnit své závazky, nebo když se nepodaří Nemovitosti znovu pronajmout či se je podaří pronajmout pouze zčásti, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese. Společnost snižuje toto riziko tím, že investuje především do Nemovitostí s kvalitní polohou, které mají potenciál si udržet nájemníky i v nepříznivém období hospodářské recese a jsou natolik atraktivní, že po výpadku významnějšího nájemníka umožní Společnosti jej v přiměřeně krátké době nahradit. Toto riziko je dále snižováno investováním do různých sektorů realitního trhu a výběrem bonitních nájemníků, jedli o prostory s významem na výši příjmů z pronájmu. Společnost, respektive Nemovitostní společnost, dále udržuje pojištění přerušení provozu, které kryje situace, kdy z důvodu škodní události není možné prostory pronajímat. Pokud přes výše uvedená opatření dojde k výpadku nebo snížení příjmů z pronájmu, může to vést ke snížení hodnoty podílového listu. V případě dlouhodobějšího výpadku příjmů z pronájmu se tato skutečnost odrazí i ve snížení hodnoty příslušné Nemovitosti, což negativně ovlivní hodnotu podílového listu.

**d) Riziko neschopnosti Fondu splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na údržbu a provoz budov**

Nemovitosti jsou vlastněny buď přímo Fondem, nebo prostřednictvím držení Účástí v Nemovitostní společnosti, která vlastní a provozuje danou Nemovitost. Fond nebo Nemovitostní společnost mohou přijímat úvěry, které jsou zpravidla zajištěny zástavním právem ve prospěch poskytovatele úvěru. Zejména v případě výpadku příjmu z nájmu, popř. v situaci, kdy Fond nebo Nemovitostní společnost nemají dostatečnou likviditu, může dojít k neschopnosti takový úvěr splácet. Důsledkem pak může být realizace zástavního práva, nucený prodej příslušné Nemovitosti a ztráta hodnoty majetku Fondu. Z výše uvedených důvodů může být Fond ztratit či omezit svou schopnost hradit závazky ze stavebních smluv, což může vést k zastavení výstavby nebo opravy Nemovitosti a snížení její hodnoty nebo nutnosti prodat ji za nižší cenu. Neschopnost Fondu

nebo Nemovitostní společnosti hradit náklady na údržbu a provoz Nemovitosti z výše uvedených důvodů může vyústit v odchod významných nájemců nebo/i snížení ceny nájmu. Náklady na provoz a údržbu Nemovitostí jsou standardně placeny nájemníky, pokud je tedy Nemovitost pronajata, jsou tyto náklady pokryty platbami od nájemníků a nesnižují příjmy z pronájmu Nemovitostí. Fond nebo Nemovitostní společnost jako vlastník Nemovitosti se podílí na nákladech na provoz a údržbu společných částí budovy ve výši odpovídající míře neobsazenosti. V případě neschopnosti Fondu nebo Nemovitostní společnosti platit své závazky může opět dojít ke snížení majetku Fondu a tedy i snížení hodnoty podílového listu. Fond a Nemovitostní společnost přijímají úvěry za tržních podmínek v rámci limitů povolených Statutem, respektive Nařízením vlády, a v souladu s pravidly odborné péče a Společnost průběžně vyhodnocuje schopnost splácet přijatých úvěrů, čímž tato rizika snižuje. Tato rizika se dále minimalizují zejména výběrem vhodných protistran, nastavením objemových limitů na vztahy s jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními.

e) **Riziko živelných škod na Nemovitostech**

Nemovitosti v majetku Fondu nebo Nemovitostní společnosti jsou vystaveny riziku živelných škod (záplavy, požár a jiné), jakož i bezpečnostním rizikům. Důsledkem může být snížení hodnoty Nemovitosti a/nebo současné snížení příjmů z pronájmu. Společnost se snaží omezit tato rizika prostřednictvím pojištění Nemovitostí proti živelným škodám ve výši odpovídající nákladům na znovuvybudování nebo opravu poškozené Nemovitosti. V závislosti na vývoji bezpečnostní situace však takové pojištění nemusí být dostupné nebo dostačující. Společnost, respektive Nemovitostní společnost, má zároveň sjednáno pojištění přerušení provozu kryjící výpadek příjmu z pronájmu v důsledku škodné události.

f) **Riziko související s nabytím zahraniční Nemovitosti, zejména politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou**

Toto riziko souvisí s politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou, ať se jedná o nabytí Nemovitosti v České republice nebo v jiných Cílových státech, kdy hodnota výkonosti Fondu může být ovlivňována změnami v mezinárodní politické situaci, ale i lokální změnou vládní politiky, změnami daňové politiky, omezení v oblasti zahraničního investování, změnami v legislativě. Fond se nesoustřeďuje na vysoce rizikové země a bude nabývat Nemovitosti převážně na území České republiky, případně v jiných nerizikových Cílových státech.

g) **Riziko spojené s možností selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond Účast, nebo s nespáčením úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem Nemovitostní společnosti**

Nemovitostní společnost je samostatným subjektem práva a má vlastní pohledávky a dluhy. V případě nabytí Nemovitostní společnosti od prodávajícího se může objevit riziko existence dluhů a nároků třetích osob vzniklých před nabytím Účasti Fondu v této společnosti, které mohou negativně ovlivnit finanční situaci Nemovitostní společnosti. Fond může Nemovitostní společnosti, ve které má Účast, poskytnout zajištěný úvěr nebo zajištěnou zápůjčku a v případě pozbytí Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti musí být tento úvěr splatný nebo tato zápůjčka splatná do 6 měsíců ode dne pozbytí této Účasti. V případě výpadku příjmů z pronájmu Nemovitostí může dojít k tomu, že Nemovitostní společnost nebude schopna splácet úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem, důsledkem čehož může nastat nedostatek likvidity na straně Fondu. Společnost se snaží toto riziko minimalizovat tím, že provádí řádné prověrky před nákupem Účastí v Nemovitostních společnostech a dále snižuje toto riziko řádným řízením Nemovitostní společnosti, zajišťovacími instrumenty a aplikací kontrolních mechanismů. Přesto existuje riziko, že v případě selhání Nemovitostní společnosti, případně nespáčením úvěrů či zápůjček jí poskytnutých Fondem může dojít ke ztrátě na majetku Fondu, což vede ke snížení hodnoty podílového listu.

h) **Riziko související s povinností prodat majetkovou hodnotu Fondu z důvodu nesplnění podmínek spojených s jejím držením**

Podmínky pro nabytí Účasti v Nemovitostní společnosti uvedené v odst. 7.3.8 Statutu, resp. § 57 odst. 1 Nařízení vlády, musí být splněny po celou dobu trvání Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti. V případě nedodržení souladu skladby majetku Fondu s požadavky uvedenými v § 57 odst. 1 Nařízení vlády musí být zjednána náprava ve smyslu § 216 odst. 1 Zákona nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy tento nesoulad nastal. Může tedy dojít k situaci, že jediným řešením nastalého nesouladu bude prodej Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti. Takový nucený prodej může znamenat ztrátu na hodnotě Účasti Fondu, bude-li nutné prodej uskutečnit v nevhodné době nebo v časové tísní. Společnost je s uvedenými podmínkami spojenými s držením Účasti v Nemovitostní společnosti obeznámena a snaží se je plnit ve smyslu odst. 11.3.2 Statutu.

i) **Riziko pozastavení vydávání a odkupování podílových listů až na 2 roky**

Společnost je oprávněna pozastavit vydávání a odkupování podílových listů Fondu až na 2 roky v případech, kdy je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů investorů, zejména na přelomu kalendářního roku, v případě živelných událostí, extrémních turbulencí na realitním nebo kapitálovém trhu, závažných problémů s likviditou majetku Fondu, pokud by vysoké nákupy nebo odkupování podílových listů mohly ohrozit majetek Fondu, z technických důvodů v případě slučování investičních fondů. Společnost může rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu na dobu nezbytně nutnou též z provozních důvodů. O tomto rozhodnutí Společnost vypracuje zápis a bez zbytečného odkladu zajistí uveřejnění tohoto zápisu na Internetové adrese a neprodleně jej zašle ČNB. Společnost bez zbytečného odkladu uveřejní na Internetové adrese informaci o tom, že ČNB zrušila pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu. V důsledku pozastavení odkupování podílových listů hrozí riziko, že investorovi nebude podílový list odkoupen v předpokládaném časovém horizontu, zároveň hrozí riziko ztráty na majetku Fondu, bude-li nutné zpeněžit Nemovitost nebo Účast v Nemovitostní společnosti v časové tísní.

j) **Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje**

Bude-li Nemovitost nabyta za účelem dalšího prodeje, může se stát, že v době plánovaného prodeje nebude možné dosáhnout příznivé ceny a dojde ke snížení hodnoty majetku Fondu, neboť Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se tak může ukázat obtížným realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej Nemovitosti za nižší cenu nebo v to, že Nemovitost bude nadále držena v majetku Fondu a pronajímána, což povede k nutnosti změnit ocenění této Nemovitosti v souvislosti s novým účelem. Uvedené se pak může negativně promítnout do hodnoty majetku Fondu.

k) **Riziko chybného ocenění Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti znalcem nebo členy Výboru odborníků**

Chybné ocenění Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti znalcem nebo členy Výboru odborníků může vést k nadhodnocení nebo podhodnocení ceny Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti. Toto riziko se Fond snaží snížit výběrem profesionálních a zkušených znalců a členů Výboru odborníků. Navíc člen Výboru odborníků odpovídá Společnosti a investorům Fondu za újmu, kterou způsobil porušením svých povinností nebo neodborným výkonem své funkce.

**l) Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů**

Spočívá v opožděném vydání rozhodnutí nezbytných k výstavbě (například územní rozhodnutí, stavební povolení, veřejnoprávní smlouvy, kolaudační souhlasy apod.) oproti termínu předpokládanému obchodním plánem příslušného projektu, případně může dojít k tomu, že realizace projektu je zcela znemožněna pro nevydání některého z potřebných veřejnoprávních dokumentů. Společnost k eliminaci rizika využívá zejména službu Odborného poradce a dalších externích poradců.

**m) Riziko spojené s financováním výstavby Nemovitosti**

Spočívá v tom, že při financování výstavby Nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifík realizace výstavby, např. zásah vyšší moci ztěžující nebo znemožňující výstavbu, velikost projektu, etapová výstavba, nedodržení harmonogramu prací, zvýšení investičních nákladů apod. Tato rizika se Fond snaží minimalizovat důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností, architektů a projektantů, jakož i důslednou kontrolní činností stavebního dozoru, odbornými tržními odhady a analýzami.

**n) Riziko řízení**

Riziko řízení Odborného poradce a/nebo dalších externích subjektů vyplývá především z možnosti jejich pochybení při výkonu předemných činností nebo při spolupráci mezi Společností a těmito subjekty, jak je uvedena v odst. 7.3.9 Statutu. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat důsledným výběrem Odborného poradce a jiných externích subjektů. Ke snižování tohoto rizika přispívá také činnost Depozitáře fondu, interního a externího auditu a vnitřních kontrolních mechanismů.

**o) Riziko koncentrace**

- Investice v podobě pořízení více Nemovitostí ve shodné oblasti (např. město, stát apod.), kdy může dojít k cenovému pohybu Nemovitostí pouze v konkrétní lokalitě (snížení/zvýšení atraktivity lokality).
- Investice s nízkou diverzifikací z pohledu počtu nájemníků, počtu Nemovitostí, segmentu nemovitostního trhu (např. rezidenční a kancelářské budovy) apod. je ovlivněna společným faktorem rizika.

Primárně je třeba zmínit toto riziko ve vztahu k trhu nemovitostí, a to zejména v tom smyslu, že investiční zaměření Fondu se týká právě trhu nemovitostního (koncentrace rizik spojených s výkyvy nemovitostního trhu). Toto systematické riziko je řízeno diverzifikací, tj. rozložením investic do různých segmentů nemovitostního trhu.

**p) Riziko vlivu počátečních investic na výkonnost Fondu**

Riziko počátečních investic může mít vliv na výkonnost Fondu z důvodu existence akvizičních nákladů při pořízení Nemovitostí nebo Účasti v Nemovitostní společnosti, které mohou vést k vysokému vstupnímu zatížení s podstatným vlivem na celkovou výkonnost Fondu. V průběhu existence Fondu jsou však tyto náklady kompenzovány výnosem z nájmu, případně budoucím prodejem Nemovitostí.

**q) Rizika udržitelného rozvoje**

Rizika udržitelného rozvoje ve smyslu čl. 6 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb jsou myšleny dopady na Fondem uskutečňované investice, které souvisejí s životním prostředím, sociálními aspekty a způsobem řízení společnosti (Environmental, Social and Governance risks - ESG rizika).

Dopady související s životním prostředím souvisí s přístupem lidstva k zachování dobrého životního prostředí, vztahují se ke změnám klimatu, znečištění, snižování biodiverzity, skleníkovým plynům, odlesňování apod.

Dopady související se sociálními aspekty vznikají v důsledku postojů široké společnosti k menšinám a handicapovaným skupinám, rovnoprávnosti pohlaví, vztahů zaměstnavatelů se zaměstnanci apod.

Dopady související se způsobem řízení společnosti - řadí se sem korupce, protekcionismus, systémy zdaňování, řízení společnosti apod.

Řízení ESG rizik představuje významnou součást procesu řízení investic, který vykonává Společnost při správě Fondu.

Společnost vyhodnocuje, zda mohou ESG rizika významným způsobem ovlivnit investice Fondu.

Při řízení ESG rizik využívá Společnost kvantitativní i kvalitativní metody identifikace, monitoringu a řízení ESG rizik a to následujícím způsobem:

- a) Před uskutečněním investice hodnotí Společnost ESG rizika investice za účelem stanovení významnosti těchto rizik. Tento proces zahrnuje negativní selekci (vyloučení investic na základě vysokého ESG rizika). Společnost provádí analýzu každé nové investice za účelem vyhodnocení přístupu daného emitenta nebo protistrany k řízení ESG rizik. Takto získané informace slouží pro rozhodování, zda danou investici uskutečnit či nikoli. Společnost může v opodstatněných případech danou investici uskutečnit i za situace, kdy z dostupných informací vyplývá, že úroveň řízení ESG rizik emitentem nebo protistranou není dostatečná, pokud se Společnost domnívá, že tyto dostupné informace plně nezohledňují pozitivní chování a přístup emitenta nebo protistrany k řízení ESG rizik.
- b) V průběhu života investice sleduje Společnost informace týkající se ESG rizik, které zveřejňuje daný emitent, protistrana nebo jiní poskytovatelé dat. Tento monitoring slouží k vyhodnocení, zda došlo ke změně úrovně ESG rizik v porovnání s dobou uskutečnění investice. Pokud dojde ke zvýšení ESG rizik nad přijatelnou úroveň, může Společnost investici snížit nebo celou odprodat, a to s ohledem na respektování nejlepšího zájmu podílníků Fondu.

Podle hodnocení Společnosti je úroveň ESG rizik pro Fond na střední úrovni.

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Je možné, že Fond čelí ještě dalším rizikům, které nejsou v této kapitole popsány a kterých si Společnost není k datu účinnosti Statutu vědoma.

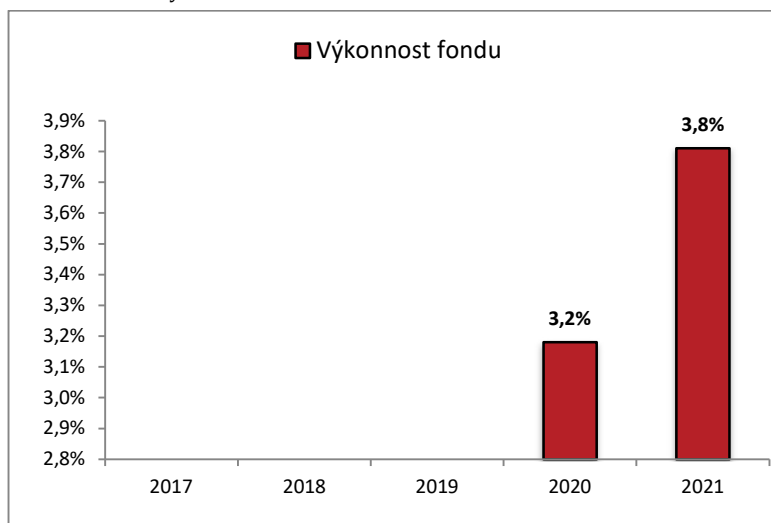
#### 9.4 Řízení rizik

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a měřit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia Fondu.

### 10 INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI

#### 10.1 Sloupcový graf historické výkonnosti Fondu

Výpočet historické výkonnosti vychází z hodnoty fondového kapitálu Fondu a z předpokladu, že veškeré výnosy Fondu byly znovu investovány.



#### 10.2 Upozornění

Sloupcový graf historické výkonnosti Fondu je omezeně použitelný jako ukazatel budoucí výkonnosti. Sloupcový graf historické výkonnosti Fondu znázorňuje roční výnosy po zdanění. Fond existuje od roku 2019. Historická výkonnost Fondu je počítána v českých korunách (CZK). Výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů.

### 11 ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH

#### 11.1 Obecné zásady

##### 11.1.1 Vymezení účetního období

Účetním obdobím Fondu je kalendářní rok, přičemž toto období začíná 1. ledna a končí 31. prosince každého kalendářního roku. První účetní období Fondu začíná dnem zápisu Fondu do příslušného seznamu vedeného ČNB.

##### 11.1.2 Schválení účetní závěrky

Společnost vede pro Fond samostatné účetnictví, oddělené od účetnictví svého a ostatních investičních fondů. Roční účetní závěrka musí být ověřena auditorem. Schválení účetní závěrky Fondu, jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Fondu nebo rozhodnutí o úhradě ztráty z hospodaření Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Společnosti.

##### 11.1.3 Pravidla a lhůty pro oceňování majetku a dluhů

Majetek a dluhy Fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu a způsob stanovení aktuální hodnoty podílového listu Fondu je prováděn v souladu s platnými právními předpisy, zejména s ustanoveními § 190 až § 202 Zákona, § 265 Zákona, a prováděcími právními předpisy.

Fond oceňuje v průběhu účetního období majetek a dluhy z investiční činnosti ke dni stanovení aktuální hodnoty podílového listu bez sestavení účetní závěrky, ke konci účetního období a případně ke dni mimořádné účetní závěrky.

Oceňování Nemovitostí a Účastí v Nemovitostních společnostech v majetku Fondu je prováděno alespoň dvakrát ročně (popř. častěji, bude-li to Společnost považovat za nutné z důvodu ochrany zájmů investorů, zejména pokud dojde na trzích nemovitostí k významnému poklesu hodnoty nemovitostí s předpokládaným dopadem na hodnotu Nemovitostí nebo Účastí v Nemovitostních společnostech v majetku Fondu) a je podrobně upraveno v článku 11.4 Statutu. Oceňování ostatního majetku ve Fondu se provádí obvykle jednou měsíčně vždy k poslednímu dni daného kalendářního měsíce.

Hodnota Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti se po zohlednění pohybů čistého obchodního jmění v Nemovitostních společnostech následně stanoví jednou měsíčně, vždy k poslednímu dni daného kalendářního měsíce. Tato hodnota bude stanovena vždy nejpozději do 20. dne následujícího kalendářního měsíce. Při stanovení hodnoty Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti se vychází z poslední stanovené hodnoty Nemovitosti v Nemovitostní společnosti a z hodnoty čistého obchodního jmění Nemovitostní společnosti stanovené k poslednímu dni daného kalendářního měsíce. Tento postup se opakuje až do dalšího stanovení (určení) hodnoty Nemovitosti Výborem odborníků, nejpozději však do dalšího zasedání Výboru odborníků.

Aktuální hodnota podílového listu Fondu se stanovuje Společností způsobem uvedeným v článku 12.8 Statutu.

#### 11.1.4 Způsob použití zisku nebo výnosů z hospodaření s majetkem Fondu

Je-li hospodářským výsledkem zisk, nebude použit k výplatě podílů na zisku nebo výnosech, ale bude plně reinvestován. Vykáže-li Fond za účetní období ztrátu, bude tato ztráta uhrazena ze zdrojů Fondu, přičemž přednostně se na pokrytí ztráty použije fond vytvářený ze zisku. Nestačí-li prostředky tohoto fondu na pokrytí ztráty, musí být ztráta uhrazena snížením stavu kapitálového fondu.

#### 11.1.5 Další zásady hospodaření

Společnost obhospodařuje Fond s odbornou péčí. Vlastnická práva k majetku ve Fondu vykonává vlastním jménem a na účet investorů Společnost. Při obhospodařování majetku Fondu Společnost dodržuje pravidla obezřetného výkonu činnosti, pravidla pro obhospodařování majetku ve Fondu a pravidla jednání, spočívající mimo jiné v dodržování přednosti zájmů investorů před vlastními zájmy a zájmy třetích osob. V souladu s ustanovením § 5 odst. 3 Zákona se ustanovení § 1401, 1415 odst. 1 a 1432 až 1437 Občanského zákoníku pro obhospodařování Fondu nepoužijí.

### 11.2 **Zásady pro hospodaření Fondu ve vztahu k Nemovitostem**

#### 11.2.1 Pravidla pro nabývání a prodej Nemovitostí

Nemovitost lze do majetku Fondu nabýt pouze za podmínek popsanych v odst. 7.3.1 a 7.3.4 Statutu způsobem, který je v souladu s příslušnými právními předpisy, tím není dotčen odst. 7.5.3 Statutu. Do jmění Fondu nelze nabýt Nemovitost z majetku Společnosti nebo Depozitáře.

Nemovitost, která má být nabyta do majetku Fondu nebo prodána z majetku Fondu, ocení dvě osoby, které jsou členem Výboru odborníků, nebo nezávislý znalec v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce. Znalce vybírá Společnost.

Má se za to, že znalec je ve vztahu k Fondu nezávislý, není-li:

- a) vedoucí osobou nebo pracovníkem Společnosti,
- b) vedoucí osobou nebo pracovníkem Nemovitostní společnosti, ve které má Fond Účast,
- c) vedoucí osobou nebo pracovníkem osoby, která je členem koncernu, jehož členem je Společnost, nebo
- d) investorů nebo akcionářem Fondu.

Nemovitost, kterou hodlá Společnost nabýt do majetku Fondu nebo prodat z majetku Fondu, se ocení v souladu s účelem jejího provozování nebo jejího dalšího prodeje a při zohlednění

- a) jejích trvalých nebo dlouhodobě udržitelných vlastností,
- b) výnosu dosažitelného při řádném hospodaření s ní,
- c) jejích závad,
- d) absolutních a relativních majetkových práv k ní se vztahujících a
- e) místních podmínek trhu s nemovitostmi a jeho předpokládaného vývoje.

Ke dni nabytí nebo pozbytí vlastnického práva k Nemovitosti nesmí uplynout více než 6 měsíců ode dne, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena Výboru odborníků. Posudek znalce nebo člena Výboru odborníků musí obsahovat náležitosti dle příslušných ustanovení Zákona.

Cena, za kterou Fond nabyde nebo pozbyde vlastnické právo k Nemovitosti, se nesmí odchylovat od ceny stanovené ve výše uvedených posudcích o více než 10 %. V případě, že se posudky znalce nebo členů Výboru odborníků liší o více než 10 % z průměrné ceny těchto dvou posudků, je Společnost povinna zajistit nový posudek nezávislého znalce nebo členů Výboru odborníků. Posudky, které jsou v absolutních hodnotách k sobě blíže, se pak použijí jako určující pro nabytí nebo prodej Nemovitosti.

#### 11.2.2 Podmínky, za kterých lze prodat Nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího provozování

Fond může prodat Nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího provozování, za podmínky, kdy prodejní cena je rovna nebo vyšší než čistá současná hodnota předpokládaných budoucích peněžních toků z jejího provozu, anebo pokud je takový prodej podle posouzení Společnosti v zájmu investorů.

#### 11.2.3 Podmínky, za kterých lze provozovat Nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího dalšího prodeje

Fond může provozovat Nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího dalšího prodeje, za podmínky, kdy by prodejní cena byla nižší než současná čistá hodnota předpokládaných budoucích peněžních toků z provozu anebo pokud je takový postup podle posouzení Společnosti v zájmu investorů.

#### 11.2.4 Pravidla provozování Nemovitostí v majetku Fondu

Nemovitosti v majetku Fondu jsou spravovány společnostmi pověřenými správou nemovitostí, tj. společnostmi pověřenými zajišťováním ekonomického fungování nemovitosti, a společnostmi zajišťujícími technický provoz nemovitostí, tj. úklid, údržbu, revize, opravy apod. Vzájemná práva a povinnosti musí být upraveny písemnou smlouvou, v nejlepším zájmu investorů, která zajišťuje možnost výkonu kontroly takové společnosti ze strany Společnosti a Depozitáře, a upravuje i případné náhrady škody. Náklady spojené s udržováním či zlepšováním stavu Nemovitosti jsou posuzovány již ve fázi akvizice dané Nemovitosti, přičemž jejich výše je odborně kvantifikována a plánována. Základním kritériem pro výběr těchto společností je zejména prověřená kvalita poskytovaných služeb a cenová přiměřenost, které je možno prokázat formou výběrového řízení.

**11.2.5 Podmínky, za kterých lze Nemovitost v majetku Fondu zatížit právy třetích osob**

Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit zástavním právem pouze tehdy, je-li ve jmění Fondu dluh, který má být tímto zástavním právem zajištěn. Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo, anebo k ní zřídit užívací právo třetí osoby pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost. O zřízení zástavního práva, jiného absolutního majetkového práva či užívacího práva rozhoduje představenstvo Společnosti.

**11.2.6 Pravidla pro Nemovitosti nacházející se na území jiného státu**

Nemovitost nacházející se na území jiného státu, než je Česká republika, lze do Fondu nabýt za podmínek stanovených v odst. 7.3.4 a v odst. 7.4.1 písm. f) Statutu. Splnění těchto podmínek bude doloženo právním posudkem. V případě nabývání, provozování nebo prodeje Nemovitostí na území jiných Cílových států, než je Česká republika, využívá Společnost s ohledem na minimalizaci souvisejících rizik služeb specializovaných poradců se znalostí daného trhu a příslušné právní úpravy. S ohledem na charakter povolených Cílových států se uplatňuje režim zvláštních mezinárodních smluv o ochraně investic a smluv o zamezení dvojího zdanění.

**11.3 Zásady pro hospodaření Fondu ve vztahu k Nemovitostním společnostem****11.3.1 Podmínky nabývání a držení Účasti v Nemovitostní společnosti**

Účast v Nemovitostní společnosti lze nabýt a držet za podmínek popsanych v odst. 7.3.8 Statutu, tím není dotčen odst. 7.5.3 Statutu. Před nabytím Účasti v Nemovitostní společnosti musí být tato Účast oceněna způsobem stanoveným Zákonem a Společnosti musejí být předloženy:

- účetní závěrka Nemovitostní společnosti, která ke dni ocenění Účasti není starší více než 3 měsíce,
- aktuální přehled majetku a dluhů Nemovitostní společnosti a
- ocenění Nemovitosti/í, kterou/é má Nemovitostní společnost ve svém majetku, provedené způsobem stanoveným Zákonem pro oceňování Nemovitostí.

Nemovitostní společnost předkládá Společnosti a Depozitáři jednou měsíčně soupis nemovitostí ve svém majetku a bilanční rozvahu za účelem stanovení hodnoty Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti ve smyslu odst. 11.1.3 Statutu a jednou ročně účetní závěrku.

**11.3.2 Pravidla pro zabezpečení splnění podmínek podle odst. 11.3.1 Statutu**

Společnost ověřuje splnění podmínek uvedených shora a v odst. 7.3.8 Statutu před nabytím a za trvání Účasti, zejména s využitím právní prověrky Nemovitostní společnosti, a musí zajistit možnost výkonu jejich průběžné kontroly a výkonu činnosti Depozitáře, a to zejména na smluvním základě. Společnost nad rámec zajištění provedení právní prověrky Nemovitostní společnosti, zajistí provedení účetního auditu ohledně plnění podmínek hospodářského charakteru a provádění pravidelné kontroly reálného stavu Nemovitosti.

**11.3.3 Podmínky, za nichž Fond může nabýt Účast v Nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat Nemovitost zatíženou právy třetích osob**

Platí obdobně podmínky uvedené v odst. 7.3.4 a 11.2.5 Statutu.

**11.4 Zásady pro hospodaření Fondu ve vztahu k oceňování majetku****11.4.1 Pravidla pro výběr znalce Společností a Depozitářem Fondu**

Pro účely oceňování Nemovitostí jsou vybíráni znalci s oprávněním podle příslušných právních předpisů, u nichž je splněn předpoklad nezávislosti. Za účelem ocenění Nemovitosti, která má být nabyta do majetku Fondu nebo prodána z majetku Fondu, bude vybrán nezávislý znalec v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce. Ostatní ocenění Nemovitostí budou provádět obecně uznávaní nezávislí znalci, za využití obecně uznávaných standardů a zásad oceňování. Reálnou hodnotu ostatního majetku a dluhů Fondu může oceňovat Společnost za podmínek dle § 194 písm. b) a § 195 Zákona i bez znalce.

**11.4.2 Pravidla odměňování znalců**

Odměna znalce je stanovena smluvně a její výše odpovídá ceně obvyklé v místě a čase.

**11.4.3 Pravidla pro zřízení Výboru odborníků, výběru jeho členů, trvání a pozbývání členství**

Společnost zřizuje jako svůj orgán Výbor odborníků. Výbor odborníků má 3 členy, které jmenuje a odvolává Společnost.

Členem Výboru odborníků může být pouze člověk, který je nezávislý ve smyslu příslušných ustanovení Zákona, důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty Nemovitostí. Členové Výboru odborníků jsou vybíráni buď na základě výběrového řízení, nebo doporučení ze strany externích poradců, zejména Odborného poradce.

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky. Tutéž osobu lze do Výboru odborníků jmenovat nejdříve po uplynutí 3 let ode dne skončení jejího předchozího členství. Členství člena Výboru odborníků zaniká:

- uplynutím funkčního období,
- odstoupením v průběhu funkčního období,
- smrtí,
- odvoláním,
- pozbytím podmínek uvedených v druhém podstavci tohoto článku.

**11.4.4 Pravidla činnosti Výboru odborníků**

Člen Výboru odborníků vykonává svou funkci s odbornou péčí, postupuje při výkonu své funkce řádně a obezřetně a odpovídá Společnosti a investorům Fondu za újmu, kterou způsobil porušením svých povinností nebo neodborným výkonem své funkce.

Způsob jednání Výboru odborníků je stanoven tímto Statutem. Podrobnější podmínky jednání Výboru odborníků mohou být stanoveny jednacím řádem Výboru odborníků nebo rozhodnutím Společnosti, přičemž vždy musí být v souladu s tímto Statutem a Zákonem.

Výbor odborníků je povinen:

- a) sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu Nemovitosti v majetku Fondu a Nemovitosti v majetku Nemovitostní společnosti, v níž má Fond Účast,
- b) posuzovat ocenění Nemovitosti v majetku Fondu nebo Nemovitostní společnosti, v níž má Fond Účast, před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí.

Výbor odborníků je povinen dále nejméně jednou za pololetí, a to vždy k 31.12. a 30.6. každého kalendářního roku, pro účely určení aktuální hodnoty podílového listu:

- a) určit hodnotu Nemovitosti v majetku Fondu a Nemovitosti v majetku Nemovitostní společnosti, v níž má Fond Účast, a
- b) zabezpečovat určení hodnoty Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti.

Takto stanovené hodnoty se pro účely oceňování výše uvedených věcí a pro účely stanovování aktuální hodnoty podílového listu považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětných věcí.

Pro sledování a určení hodnoty Nemovitosti v majetku Fondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, v níž má Fond Účast, vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena Výboru odborníků. Metody pro stanovování předmětných hodnot, které použije Výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména Zákona a Nařízení vlády.

Členové Výboru odborníků při své činnosti průběžně vyhodnocují kritéria, předpoklady, výchozí informace, podklady, případně další faktory, které byly aplikovány při stanovení hodnoty Nemovitosti a Účasti Fondu do Nemovitostních společností, zejména s ohledem na jejich aktuálnost, změny a úplnost. Členové Výboru odborníků jsou povinni svolat, respektive zajistit svolání, zasedání Výboru odborníků k projednání:

- a) významných změn kritérií, která byla používána pro předchozí stanovení hodnot nemovitostních investic,
- b) významných změn tržních faktorů, která mohou mít vliv na aktuálnost stanovené hodnoty nemovitostních investic,
- c) změn podmínek či vývoje na příslušných trzích (realitních, měnových, úrokových včetně stanovení diskontních sazeb a dalších), které mohou mít vliv na aktuálnost stanovené hodnoty nemovitostních investic,
- d) jiných obdobných skutečností, které mohou mít významný vliv na hodnotu nemovitostních investic Fondu.

Ke stanovení nové hodnoty nemovitostních investic musí dojít bez zbytečného odkladu po vzniku okolností relevantních pro mimořádné stanovení hodnoty nemovitostních investic. Výbor odborníků může také v odůvodněných případech doporučit Společnosti, aby zajistila nové ocenění Nemovitosti jedním nezávislým znalcem.

Řádné zasedání Výboru odborníků se koná alespoň dvakrát do roka. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni všichni jeho členové. Výbor odborníků rozhoduje prostou většinou hlasů svých členů. Z každého zasedání Výboru odborníků se pořizuje zápis, který je předán Společnosti a Depozitáři. Usnesení je možné rovněž přijmout formou per rollam.

#### 11.4.5 Pravidla odměňování členů Výboru odborníků

Členové Výboru odborníků jsou za svou činnost odměňováni pevnou částkou určenou Společností za účast na každém jednotlivém (řádném nebo mimořádném) zasedání Výboru odborníků nebo za výkon konkrétní činnosti nebo za určité časové období. Odměna odpovídá odměně obvyklé v daném místě a čase a je definována ve smlouvě mezi členem Výboru odborníků a Společností.

#### 11.4.6 Seznam členů Výboru odborníků

Mgr. Otakar Langer – vznik funkce dne 3. 10. 2019

Mgr. Jan Zibura – vznik funkce dne 3. 10. 2019

Mgr. Karel Konečný – vznik funkce dne 3. 10. 2019

#### **Mgr. Otakar Langer**

Vystudoval přírodovědeckou fakultu Univerzity Karlovy. Od roku 1995 do roku 1999 pracoval ve společnosti Healey & Baker (budoucí pobočka Cushman & Wakefield v Evropě). Od roku 2001 působil jako ředitel polské pobočky ING Real Estate Investment Management a v dalších společnostech zabývajících se oceňováním nemovitostí. Od roku 2009 do současnosti pracuje ve společnosti Artiga REIM, která je volným sdružením profesionálů s odbornou kvalifikací a praktickými zkušenostmi, kde poskytuje komplexní poradenství v oblasti nemovitostí. Od roku 2007 je členem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

#### **Mgr. Ján Zibura, MSc, MRICS**

V roce 2009 získal magisterský titul na Sheffield Hallam University ve Velké Británii. V roce 2006 nastoupil do oddělení oceňování nemovitostí JLL (Jones Lang LaSalle), kde nyní zastává pozici Head of Valuation. Specializuje se na poradenství v oblasti nemovitostí se zaměřením na oceňování a analýzu nemovitostních portfolií. Řídil a koordinoval odhady významných nemovitostí v České republice a na Slovensku a to od soukromých aktiv až po velká investiční portfolia institucionálních klientů. V současné době se specializuje na koordinaci oceňování investičních portfolií, která zahrnují rozvojová řešení a doporučení investorům v celé střední a východní Evropě. Od roku 2011 je akreditovaným členem RICS.

#### **Mgr. Karel Konečný**

Jeho kariéra je spojena zejména se společností DTZ (dnes Cushman & Wakefield), kde zastával v letech 2006 až 2011 pozici Associate Director v oddělení investic a následně s významným regionálním developerem HB REAVIS, kde byl v letech 2011 až 2014 odpovědný za akviziční oddělení v České republice. Od května 2014 je jednatelem a partnerem společnosti CAPEXUS s.r.o.



- Díky svým předchozím pracovním zkušenostem má široké znalosti v celém rozsahu trhu komerčních nemovitostí. Je členem RICS.
- 11.4.7 Pravidla pro případ, že Výbor odborníků nebo Depozitář doporučí Fondu zajistit nové ocenění nebo ČNB nařídí takové ocenění  
V případě, že Výbor odborníků nebo Depozitář doporučí Fondu, aby zajistil nové ocenění Nemovitosti jedním nezávislým znalcem, nebo ČNB nařídí Fondu zajistit takové ocenění, zajistí Společnost provedení takového ocenění a nové ocenění bude adresováno Společnosti a bude zohledňovat důvody takového doporučení nebo nařízení ČNB, aktuální stav oceňované Nemovitosti a veškeré ostatní relevantní faktory a provede se bez zbytečného odkladu, respektive ve lhůtě stanovené Výborem odborníků, Depozitářem nebo ČNB. Společnost nese náklady na ověření ocenění v případě nařízení ověření ocenění ze strany ČNB.
- 11.4.8 Pravidla postupu při oceňování, změní-li se účel, za kterým byla Nemovitost nabyta  
Pokud se změní účel, pro který byla Nemovitost nabyta, zajistí Společnost nejpozději do 6 měsíců ode dne změny účelu nové ocenění, které bude reflektovat nové stanovený účel.
- 11.4.9 Informace o osobách vykonávajících ve prospěch Fondu práva společníka v Nemovitostních společnostech  
Práva společníka v Nemovitostní společnosti vykonává kterýkoliv člen představenstva Společnosti, zaměstnanec Společnosti k tomu představenstvem pověřený nebo osoba k tomu Společností zmocněná. Výběr osob vykonávajících ve prospěch Fondu práva společníka v Nemovitostní společnosti, nejde-li o člena představenstva Společnosti, přísluší představenstvu Společnosti. Při výběru postupuje představenstvo Společnosti s péčí řádného hospodáře a přihlíží zejména ke znalostem a zkušenostem daných osob potřebným pro výkon práv společníka Nemovitostní společnosti.

## 12 ÚDAJE O CENNÝCH PAPIŘECH VYDÁVANÝCH FONDEM

### 12.1 Druh cenných papírů a informace o přijetí k obchodování

Podílový list Fondu je cenný papír, který představuje podíl investora na majetku Fondu. Není přijat k obchodování na regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému. Je převoditelný bez omezení, nestanoví-li právní předpisy nebo Statut výslovně jinak.

### 12.2 Forma a podoba cenného papíru

Podílový list Fondu je vydáván v zaknihované podobě a má formu cenného papíru na jméno.

### 12.3 Jmenovitá hodnota cenného papíru a označení měny

Všechny podílové listy Fondu mají jmenovitou hodnotu 1 Kč (slovy: jedna koruna česká) a zakládají stejná práva všech investorů. Porušením této zásady není rozdílné stanovení přírůžek či srážek v závislosti např. na objemu investice nebo doby držení podílového listu.

### 12.4 ISIN

Emisi podílových listů byl přidělen **ISIN CZ0008475928**.

### 12.5 Evidence zaknihovaných cenných papírů

Evidenci podílových listů Fondu vede Společnost v evidenci emise a na účtech vlastníků nebo na účtech zákazníků. Účet zákazníků může být na základě příslušné smlouvy zřízen pouze osobě oprávněné vést navazující evidenci. Účet vlastníka může zřídit Společnost nebo osoba vedoucí navazující evidenci na základě příslušné smlouvy s vlastníkem. Samostatná evidence a navazující evidence jsou vedeny v souladu s § 93 ZPKT a Vyhláškou o samostatné evidenci investičních nástrojů, případně podle odpovídajících obdobných právních úprav platných v jiném členském státě, kde sídlí osoba vedoucí navazující evidenci. Práva vyplývající z vlastnictví podílových listů Fondu vznikají a zanikají dnem jejich registrace v samostatné evidenci investičních nástrojů vedené Společností na účtech vlastníků nebo na účtech zákazníků a vedené osobami oprávněnými vést evidenci navazující na samostatnou evidenci cenných papírů na účtech vlastníků. Společnost provádí zápisy do samostatné evidence cenných papírů bez zbytečného odkladu. Majitelé účtů vlastníků vedených Společností v samostatné evidenci investičních nástrojů uplatňují své požadavky na služby spojené s účtem a podílovými listy na něm vedenými prostřednictvím Společnosti. Majitelé účtů vlastníků vedených osobami vedoucími evidenci navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů uplatňují své požadavky na služby spojené s účtem a podílovými listy na něm vedenými prostřednictvím této osoby, nikoli prostřednictvím Společnosti. Majitelé účtů zákazníků vedených Společností v samostatné evidenci investičních nástrojů uplatňují své požadavky na služby spojené s účtem a podílovými listy na něm vedenými prostřednictvím Společnosti. Seznam investorů je v souladu s § 109 Zákona nahrazen evidencí zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem.

### 12.6 Práva a povinnosti spojené s cennými papíry

Podílový list je zaknihovaný cenný papír, se kterým jsou spojena zejména následující práva:

- právo na podíl investora na majetku ve Fondu,
- právo na odkoupení podílového listu za jeho aktuální hodnotu platnou dle odst. 12.8.4 Statutu,
- právo na zaplacení aktuální hodnoty podílového listu v případě obdržení žádosti o odkoupení podílového listu (s výjimkou prvních 3 let ode dne, kdy Fond vznikl, se podílové listy vydávané Fondem neodkupují) ve lhůtě pro odkup stanovené v odst. 12.10.7 Statutu nebo způsobem dle 12.10.15 Statutu, pokud zároveň nedošlo k přerušení vydávání a odkupování podílových listů podle § 134 - § 141 Zákona,
- právo na výplatu podílu na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací, a to do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku a splnění dluhů Fondu,
- právo na bezplatné poskytnutí Klíčových informací pro investory a v případě, že o ně investor požádá, také poskytnutí Statutu, poslední uveřejněné výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu. Uvedené dokumenty jsou k dispozici rovněž na Internetové stránce,

Účinnost znění Statutu tohoto speciálního fondu ke dni 1. 4. 2022.

f) právo na odkup podílových listů Fondu podle § 211 Zákona v případě zvýšení úplaty Společnosti nebo výstupního poplatku nad hodnotu uvedenou ve Statutu po dobu nejméně 30 dní ode dne uveřejnění takové informace o zvýšení úplaty Společnosti nebo výstupního poplatku, přičemž datum uplynutí lhůty je taktéž uveřejněno. Po uplynutí této lhůty, právo zaniká.

Počet vydávaných podílových listů Fondu není omezen a doba prodeje podílových listů Fondu není omezena dobou určitou, na kterou je Fond vytvořen. Podílníci Fondu se podílejí na majetku Fondu v poměru jimi držaných podílů.

## 12.7 Prokázání vlastnického práva k cenným papírům

Vlastnické právo k podílovému listu se prokazuje výpisem ze samostatné evidence cenných papírů a dokladem totožnosti.

## 12.8 Stanovení aktuální hodnoty podílových listů

12.8.1 Aktuální hodnota podílového listu se stanoví jako podíl fondového kapitálu Fondu připadající na jeden podílový list a zaokrouhluje se na čtyři desetinná místa. Základnou pro výpočet aktuální hodnoty podílového listu je fondový kapitál Fondu ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Ve fondovém kapitálu je zohledněno časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatků uvedených ve Statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti Depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty.

12.8.2 Aktuální hodnota podílového listu Fondu se stanoví jednou za kalendářní měsíc vždy k poslednímu Pracovnímu dni příslušného kalendářního měsíce. Aktuální hodnota podílového listu Fondu je stanovována vždy zpětně během kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, pro nějž je stanovována.

12.8.3 Aktuální hodnota podílového listu se uveřejňuje nejpozději do konce kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, pro nějž je stanovována. Společnost uveřejňuje informace o aktuální hodnotě podílového listu Fondu na Internetové adrese nebo je na vyžádání v sídle Společnosti.

12.8.4 Takto stanovená aktuální hodnota je platná jako aktuální hodnota podílového listu pro období, pro které byla stanovena ve smyslu odst. 12.8.2 Statutu, a to od prvního kalendářního dne předchozího kalendářního měsíce do posledního kalendářního dne předchozího kalendářního měsíce (včetně).

12.8.5 Společnost může stanovit v odůvodněných případech aktuální hodnotu podílového listu platnou pro více dní. Ve lhůtě podle § 130 odst. 2 a § 133 Zákona se aktuální hodnota nevypočítává.

12.8.6 Společnost není povinna nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty podílového listu, pokud výše škody je zanedbatelná a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši náhrady, nebo pokud odchylka od správného výpočtu aktuální hodnoty nepřesahuje 0,5 % hodnoty fondového kapitálu Fondu. Škodu způsobenou nesprávně provedeným výpočtem aktuální hodnoty může Společnost nahradit z majetku Fondu, pokud se v důsledku chybného stanovení aktuální hodnoty Fond obohatil, a pouze do výše takového obohacení.

## 12.9 Vydávání podílových listů Fondu

12.9.1 Podílové listy Fondu jsou vydávány Společností za účelem shromáždění peněžních prostředků do Fondu.

12.9.2 Vydávání podílových listů je uskutečňováno na základě Smlouvy, přičemž jednotlivé skupiny investorů mohou mít specifické druhy smluv, související podmínky k investování a ceníky v závislosti na distribuční síti. Statut nevyklučuje zavádění dalších forem nabízení, a tedy i dalších forem uzavírání smluv s investorem.

12.9.3 Společnost vydává podílové listy Fondu za částku odpovídající aktuální hodnotě podílového listu vyhlášené pro příslušný Obchodní den (rozhodný den), tj. aktuální hodnotě, která je pro tento den platná ve smyslu odst. 12.8.4 Statutu. Částka může být zvýšena o přírážku. Aktuální výše přírážky je uvedena v ceníku, který je k dispozici na Kontaktním místě, a na Internetové adrese. Obvyklou technickou lhůtou pro vydání podílových listů je zpravidla 5 Pracovních dnů ode dne, kdy byla vyhlášena aktuální hodnota podílového listu ve smyslu odst. 12.8.3 Statutu platná pro vydání příslušných podílových listů za předpokladu, že došlo k připsání peněžních prostředků na účet Fondu a ke splnění ostatních podmínek uvedených ve Statutu.

12.9.4 V případě investorů, kteří jsou obchodníkem s cennými papíry, probíhá vydávání podílových listů na základě žádosti o vydání podílových listů. Žádost o vydání podílových listů musí být doručena takovým investorem Společnosti v Obchodní den do 16:00. Žádost o vydání podílových listů podaná kdykoli ve lhůtě od předchozího Obchodního dne po 16:00 do doby uvedené výše se považuje za žádost podanou v následující Obchodní den. Společnost může přijmout žádosti i po výše uvedené lhůtě téhož dne. Formálně nebo obsahově vadné žádosti o vydání podílových listů může Společnost odmítnout. Žádost o vydání podílových listů může být specifikována na konkrétní počet podílových listů nebo na konkrétní částku v Kč, kterou investor zamýšlí investovat.

12.9.5 V případě investiční společnosti poskytující investiční služby nebo investiční společnosti obhospodařující fondy fondů se ustanovení odst. 12.9.4 Statutu použijí obdobně.

12.9.6 V případě vydání podílových listů na základě žádosti o vydání podílových listů specifikované na konkrétní počet podílových listů je investorovi vydán jím specifikovaný počet podílových listů proti zaplacení částky odpovídající součinu počtu vydávaných podílových listů a aktuální hodnoty podílového listu vyhlášené k Obchodnímu dni (případně navýšené o vstupní přírážku) zaokrouhlené na 2 desetinná místa nahoru. O vzniklý zaokrouhlovací rozdíl je navýšen majetek Fondu.

12.9.7 V případě vydání podílových listů na základě žádosti o vydání podílových listů specifikované na konkrétní investovanou částku v Kč, kterou investor zamýšlí investovat, je vydán počet podílových listů, který odpovídá podílu investované částky a aktuální hodnoty podílového listu vyhlášené k Obchodnímu dni (případně navýšené o vstupní přírážku) zaokrouhlený na celé číslo dolů. O vzniklý zaokrouhlovací rozdíl je navýšen majetek Fondu.

12.9.8 V případě ostatních investorů než uvedených v odst. 12.9.4 a 12.9.5 Statutu je Obchodním dnem pro účely vydání podílových listů Pracovní den, ke kterému jsou připsány peněžní prostředky ve prospěch určeného účtu Fondu, s výjimkou případu, kdy dojde k připsání peněžních prostředků na určený účet Fondu před nabytím účinnosti Smlouvy, na základě které má být vydávání podílových listů realizováno. V takovém případě je Obchodním dnem den, kdy nabude účinnosti smluvní vztah, na základě kterého je vydání podílových listů realizováno. Dojde-li k připsání peněžních prostředků ve prospěch určeného účtu Fondu v den, který není Pracovním dnem, je Obchodním dnem nejbližší následující Pracovní den. Investorům je vydán počet podílových listů, který odpovídá podílu investované částky a aktuální hodnoty podílového listu vyhlášené k Obchodnímu dni (případně navýšené o vstupní přírážku) zaokrouhlený na celé číslo dolů. O vzniklý zaokrouhlovací rozdíl je navýšen majetek Fondu.

Účinnost znění Statutu tohoto speciálního fondu ke dni 1. 4. 2022.

- 12.9.9 Žádost o vydání podílových listů je neodvolatelná.
- 12.9.10 Investor odpovídá za správnost údajů při platebním styku. Pokud investor při poukázání peněžních prostředků ve prospěch určeného účtu Fondu neuvede variabilní ev. specifický symbol nebo jej uvede nesprávně, případně nebude z nějakého jiného důvodu Společnost schopna platbu investora pro účely vydání podílových listů jednoznačně identifikovat, Společnost podílové listy nevydává a částku do 60 dnů od připsání peněžních prostředků ve prospěch účtu Fondu odešle zpět na účet, ze kterého byly peněžní prostředky zaslány.
- 12.9.11 Přírážka je příjmem Společnosti. Společnost uveřejňuje aktuální procento přírážky v ceníku, který je k dispozici na Kontaktním místě, a na Internetové adrese. Společnost je oprávněna poskytnout slevu z přírážky či se přírážky vzdát zcela. Konkrétní výše přírážky se stanoví v závislosti na konkrétních smluvních podmínkách, v závislosti na objemu investice a způsobu uzavření Smlouvy (dle zvoleného distribučního kanálu).
- 12.9.12 Z důvodů ochrany zájmů dosavadních investorů Fondu, udržení své důvěryhodnosti a dále s ohledem na ustanovení Zákona AML, je Společnost oprávněna odmítnout vydání podílových listů Fondu. V takovém případě Společnost vrátí investorovi poukázanou částku na bankovní účet, z něž byly peněžní prostředky poukázány, resp. postupuje v souladu se Zákonem AML.
- 12.9.13 Minimální výše každé jedné investice je 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých). U nižších částek může Společnost rozhodnout zejména s ohledem na ochranu zájmů ostatních investorů a náklady transakce buď o zainvestování do Fondu, nebo o vrácení částky investorovi. Investice jsou povoleny pouze v měně Kč.
- 12.9.14 Investor nehradí poplatky související s vedením evidence podílových listů.
- 12.9.15 Vzhledem k nízké likviditě Nemovitostí a Nemovitostních společností, za účelem zajištění stability Fondu a ochrany zájmů investorů, směřující zejména k zajištění dostatečné likvidity a/nebo výnosu, může Společnost stanovit:
- limit pro maximální hodnotu podílových listů vydaných jednomu investorovi. V odůvodněných případech může Společnost rozhodnout o tom, že limit se pro konkrétního investora neaplikuje,
  - delší dobu pro obvyklou realizaci vydání podílových listů Fondu, než jak je uvedeno v odst. 12.9.3 Statutu.
- Výše uvedené rozhodnutí Společnost uveřejňuje způsobem dle odst. 14.1.5 Statutu.
- 12.10 Odkupování podílových listů Fondu**
- 12.10.1 Společnost odkupuje podílové listy s použitím prostředků ve Fondu.
- 12.10.2 Každý investor má právo na odkoupení svých podílových listů Společností ve výši zvolené finanční částky nebo počtu podílových listů. **V období 3 let ode dne, kdy Fond vznikl, se podílové listy vydávané Fondem neodkupují.**
- 12.10.3 Společnost odkupuje podílové listy Fondu za částku odpovídající aktuální hodnotě podílového listu vyhlášenou pro příslušný Obchodní den (rozhodný den), tj. aktuální hodnotě, která je pro tento den platná ve smyslu odst. 12.8.4 Statutu. Částka může být snížena o srážku.
- 12.10.4 Srážka je z 50 % příjmem Společnosti a z 50 % příjmem Fondu. Společnost uveřejňuje aktuální procento srážky v ceníku, který je k dispozici na Kontaktním místě, a na Internetové adrese. Společnost je oprávněna poskytnout slevu ze srážky či se srážky vzdát zcela, pouze však z části, která je příjmem Společnosti. Konkrétní výše srážky se stanoví v závislosti na konkrétních smluvních podmínkách, v závislosti na objemu investice a způsobu uzavření Smlouvy (dle zvoleného distribučního kanálu).
- 12.10.5 Společnost odkoupí podílové listy Fondu na základě žádosti investora o odkoupení podílových listů Fondu. Žádost o odkoupení podílových listů, případně výpověď Smlouvy je neodvolatelná.
- 12.10.6 Formálně nebo věcně vadné nebo neurčité žádosti o odkoupení podílových listů může Společnost odmítnout.
- 12.10.7 Vzhledem k charakteru Nemovitostí a Nemovitostních společností, zejména jejich nízké likviditě, je lhůta pro vypořádání žádostí o odkup rozdělena do pásem tak, že při odkupu většího objemu podílových listů jedním investorem se lhůta pro vypořádání prodlužuje.
- Vypořádání žádostí o odkup se řídí následujícími pravidly, nedejde-li k pozastavení odkupování podílových listů Fondem, nebo je-li dřívější vypořádání žádostí o odkup podílových listů, v odůvodněných případech, v souladu s odbornou péčí:
- den, ke kterému Společnost stanoví aktuální hodnotu podílového listu platnou pro odkoupení podílových listů ve smyslu odst. 12.8.2 Statutu je dále v tomto článku 12.10 Statutu nazýván jako „Den odkupu“,
  - pro stanovení konkrétní lhůty, ve které bude žádost investora o odkup podílových listů vypořádána, je rozhodující součet objemů finančních prostředků odpovídajících žádostem konkrétního investora o odkup podaných v rámci kalendářního měsíce, resp. mezi dvěma Dny odkupu, a to mezi Dnem odkupu, k němuž stanovena aktuální hodnota podílového listu je platná pro podané žádosti o odkup (včetně) a nejbliže předchozím Dnem odkupu,
  - stanovení pásma, ve kterém bude konkrétní žádost investora o odkup vypořádána, se určuje v Den odkupu bez ohledu na následně podané žádosti k odkupu podílových listů,
  - objem finančních prostředků dle písm. b) výše odpovídá zadané finanční částce k odkupu v případě zadání žádosti o odkup ve formě objemu finančních prostředků nebo je-li podána žádost ve formě odkupu určitého množství podílových listů, použije se pro určení objemu prostředků příslušný počet podílových listů vynásobený aktuální hodnotou podílového listu platnou pro Den odkupu předcházející žádosti,

Objem finančních prostředků	Vypořádání žádostí o odkup podílových listů bude provedeno ve lhůtě
0 – 1 mil. Kč	bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě 2 měsíců od Dne odkupu
nad 1 mil. Kč max. 5 mil. Kč	do 6 měsíců ode Dne odkupu
nad 5 mil. Kč	do 12 měsíců ode Dne odkupu

- 12.10.8 V případě investorů, kteří jsou obchodníkem s cennými papíry, probíhá odkupování podílových listů na základě žádosti o odkoupení podílových listů. Žádost o odkoupení podílových listů doručená investorem Společnosti nejpozději v Den odkupu do 16:00, bude vypořádána za hodnotu platnou k tomuto Dni odkupu. Žádost o odkoupení podílových listů podaná později, bude vypořádána za hodnotu k nejbližšímu následujícímu Dni odkupu. Žádost o odkoupení podílových listů musí být specifikována na konkrétní počet podílových listů, které chce investor odkoupit.
- 12.10.9 V případě investiční společnosti poskytující investiční služby nebo investiční společnosti obhospodařující fondy fondů se ustanovení odst. 12.10.8 Statutu použijí obdobně.
- 12.10.10 V případě ostatních investorů probíhá odkupování podílových listů na základě žádosti o odkoupení podílových listů, případně na základě výpovědi Smlouvy, dle které je investorovi veden majetkový účet, na němž jsou příslušné podílové listy evidovány. Žádost o odkoupení podílových listů nebo výpověď smlouvy prokazatelně doručená Společnosti nejpozději do 24:00 Dne odkupu bude vypořádána za hodnotu platnou k tomuto Dni odkupu. Žádost o odkoupení podílových listů nebo výpověď Smlouvy doručená později, bude vypořádána za hodnotu k nejbližšímu následujícímu Dni odkupu.
- 12.10.11 V případě odkoupení podílových listů na základě žádosti o odkoupení podílových listů specifikované na konkrétní počet podílových listů je investorovi odkoupen jím specifikovaný počet podílových listů a vyplacena částka odpovídající součinu počtu odkupovaných podílových listů a aktuální hodnoty podílového listu vyhlášené ke Dni odkupu (případně snížená srážka) zaokrouhlené na 2 desetinná místa dolů. O vzniklý zaokrouhlovací rozdíl je navýšen majetek Fondu.
- 12.10.12 V případě odkoupení podílových listů na základě žádosti o odkoupení podílových listů specifikované na konkrétní částku odkupu v Kč, kterou chce investor vyplatit, je investorovi vyplacena částka odpovídající součinu počtu odkupovaných podílových listů (vypočteného jako podílu požadované částky a aktuální hodnoty podílového listu vyhlášené ke Dni odkupu, zaokrouhleného na celé číslo nahoru) a aktuální hodnoty podílového listu vyhlášené ke Dni odkupu zaokrouhlená na 2 desetinná místa dolů. O vzniklý zaokrouhlovací rozdíl je navýšen majetek Fondu.
- 12.10.13 Při odkoupení podílových listů se má vždy za to, že jako první jsou odkupovány podílové listy Fondu nejdříve investorem nabyté (FIFO metoda).
- 12.10.14 Odkoupení podílových listů je realizováno odepsáním podílových listů z účtu vlastníka v samostatné evidenci nebo odepsáním z účtu zákazníka v samostatné evidenci vedené Společností a účtu vlastníka v navazující evidenci, tj. dochází k zániku těchto podílových listů. Zároveň Společnost provede finanční vypořádání odkoupení podílových listů. Finančním vypořádáním se pro tento účel rozumí odeslání příslušné peněžní částky na účet investora, respektive osoby vedoucí navazující evidenci.
- 12.10.15 Vzhledem k nízké likviditě Nemovitostí a Nemovitostních společností, za účelem zajištění stability Fondu a ochrany zájmů investorů, směřující zejména k zajištění dostatečné likvidity a/nebo výnosu, může Společnost stanovit:
- a) delší dobu pro obvyklou realizaci odkupu podílových listů Fondu, než jak je uvedeno v odst. 12.10.7 Statutu, která však nepřesáhne 2 roky,
  - b) rozdílnou dobu realizace odkupu podílových listů ve vazbě na investorem požadovaný objem odkupu a/nebo časové období jeho realizace, než jak je uvedeno v odst. 12.10.7 Statutu, která však nepřesáhne 2 roky.
- Výše uvedené rozhodnutí Společnost uveřejňuje způsobem dle odst. 14.1.5 Statutu.
- 12.11 **Pozastavení vydávání a odkupování podílových listů**
- 12.11.1 Vydávání a odkupování podílových listů může být Společností v souladu se Zákonem pozastaveno **nejdéle na dobu 2 let** v případech, kdy je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů investorů, zejména v případě živelných událostí, extrémních turbulencí na kapitálových trzích, závažných problémů s likviditou majetku Fondu, pokud by vysoké nákupy nebo odkupování podílových listů mohly ohrozit majetek Fondu, z technických důvodů v případě slučování investičních fondů. Společnost může rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu na dobu nezbytně nutnou též z provozních důvodů, zejména na přelomu kalendářního roku ve vztahu k činnostem souvisejícím s účetní závěrkou.
- 12.11.2 O tomto rozhodnutí Společnost vypracuje zápis, ve kterém uvede mimo jiné datum a přesný čas svého rozhodnutí, důvody pozastavení vydávání nebo odkupování, okamžik, od kterého se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje a dobu, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje. Společnost bez zbytečného odkladu zajistí uveřejnění tohoto zápisu na Internetové adrese a neprodleně jej zašle ČNB. Společnost bez zbytečného odkladu uveřejní na Internetové adrese informaci o tom, že ČNB zrušila pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu.
- 12.11.3 Investor nemá právo na úrok z prodlení za dobu pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů, ledaže je Společnost ke dni pozastavení již v prodlení s vyplacením protiplnění za odkoupení nebo jestliže ČNB zrušila rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů a nebylo-li investorovi vyplaceno protiplnění za odkoupení. Společnost hradí v takovém případě úrok z prodlení ze svého majetku.
- 12.12 **Přestupy mezi fondy**
- Přestupy z tohoto Fondu do ostatních fondů Společnosti jsou možné až po uplynutí období 3 let ode dne, kdy Fond vznikl. Přestupy do tohoto Fondu z ostatních fondů Společnosti jsou možné pouze z následujících fondů – Fond konzervativní, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. a Premium Conservative Fund, Generali Invest CEE plc.
- 12.13 **Místo vydávání a odkupování**
- Místem vydávání a odkupování podílových listů Fondu je sídlo Společnosti.
- Podílové listy Fondu nejsou nabízeny nebo vydávány v jiném státě.
- 12.14 **Zvláštní ustanovení pro nakládání s podílovými listy**
- Ke změně osoby vlastníka podílových listů dochází převodem anebo přechodem. Převod a přechod podílových listů lze provést pouze prostřednictvím osoby vedoucí příslušnou samostatnou nebo navazující evidenci.

**12.15 Změna osobních údajů investora**

Pokud se u investora změni nahlášené osobní údaje (včetně údajů o daňovém rezidentství), je investor povinen tyto změny neprodleně oznámit Společnosti, resp. Společností autorizovaným osobám. Za případné důsledky nesplnění této povinnosti nese odpovědnost investor.

Informace o zpracování osobních údajů jsou uvedeny v dokumentu „Informace o zpracování osobních údajů“, který je dostupný na Internetové adrese pod záložkou „O nás“ (položka „Společnost“).

**13 POPLATKY A NÁKLADY**

<b>Jednorázové poplatky účtované před nebo po uskutečnění investice</b>	
Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována v souvislosti s uskutečněním investice nebo ukončením investice. Aktuální výši vstupního a výstupního poplatku může investor zjistit na Kontaktním místě nebo od svého finančního poradce nebo distributora.	
<b>Vstupní poplatek</b> (přirážka)	<b>max. 5 %</b> z jmenovité hodnoty podílového listu do doby stanovení první aktuální hodnoty podílového listu <sup>1</sup> a následně <b>max. 5 %</b> z aktuální hodnoty podílového listu <sup>1</sup>
<b>Výstupní poplatek</b> (srážka)	<b>max. 5 %</b> z jmenovité hodnoty podílového listu do doby stanovení první aktuální hodnoty podílového listu <sup>1</sup> a následně <b>max. 5 %</b> z aktuální hodnoty podílového listu <sup>1</sup>
Investorům jsou stanoveny rozdílné přirážky a srážky v závislosti na objemu investice, způsobu investování (jednorázově, pravidelně) a způsobu uzavření Smlouvy (dle zvoleného distribučního kanálu). Konkrétní výše přirážky a srážky je uvedena v příslušném ceníku.	
<b>Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku</b>	
<b>Celková nákladovost TER</b>	<b>1,08 %</b>
Jedná se o údaj za předchozí účetní období	
Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek	
<b>Výkonnostní poplatek</b>	není stanoven

<sup>1</sup>Přirážka (srážka):

- Investorům, kteří nemají uzavřenu Smlouvu přímo se Společností, může být místo přirážky/srážky distributorem podílových listů Fondu účtován poplatek za obstarání nákupu podílových listů, který nepřekročí maximální výši přirážky/srážky.
- Výše přirážky (srážky) může být odstupňována podle objemu investované částky, způsobu nabízení a způsobu uzavření Smlouvy.
- Podle rozhodnutí Společnosti může být investorům účtována nižší přirážka (srážka), za podmínky, že Společnost postupuje v souladu se zásadou rovného zacházení s investory na základě objektivně stanovených kritérií, zejména v závislosti na objemu investice, způsobu nabízení, délky držení.

13.1.1 Investor nese náklady platebního styku banky odesílatele související s platbou ve prospěch určeného účtu Fondu pro investice (v případě vydání podílových listů), a náklady platebního styku banky příjemce související s platbou ve prospěch běžného účtu příjemce (v případě odkupu podílových listů), případně náklady na zajištění výplaty poštovní poukázkou, pokud není výplata odkupu realizována nebo realizovatelná ve prospěch investorem určeného běžného účtu.

13.1.2 Poplatky a náklady Fondu slouží k zajištění správy Fondu a mohou snižovat zhodnocení investovaných prostředků.

**13.2 Údaje o poplatcích účtovaných investorům a nákladech hrazených z majetku Fondu**

13.2.1 Náklady hrazené z majetku Fondu jsou zejména:

- náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, vlastnictvím, provozem, správou, údržbou, zhodnocením nebo prodejem Nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství (zejména odměna externím poradcům, realitním kancelářím a jiným profesionálním poradcům, náklady na due diligence, správní poplatky katastru nemovitostí či jinému obdobnému registru v jiných Cílových státech, pojistné na pojištění Nemovitostí a pojistných rizik spojených s vlastnictvím a provozem Nemovitostí, náklady na energie a služby, údržby, opravy, development, due diligence, provozní náklady, apod.),
- náklady vznikající v souvislosti s Nemovitostními společnostmi, a to v souvislosti s pořízováním, vlastnictvím, správou, vykonáváním a prodejem Účastí v Nemovitostních společnostech (zejména odměna externím poradcům, realitním kancelářím a jiným profesionálním poradcům, náklady na due diligence, v průběhu držby Účastí náklady na právní, účetní a daňové služby, apod.),
- odměna hrazená realitním zprostředkovatelům v souvislosti s nabýváním a zcizováním Nemovitostí a Účastí v Nemovitostních společnostech,
- náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, provozem a prodejem majetkových hodnot z příslušenství Nemovitostí (zejména náklady na související právní služby, obnovu, údržbu, opravy, náklady na energie a služby, zajištění zápisů práv v příslušných rejstřících a evidencích, zpracování příslušných podkladů pro územní a stavební řízení, včetně stavební a příslušné podkladové dokumentace, příslušná dozorová činnost, facility management, apod.),
- náklady spojené s činností Odborného poradce, popř. jiných odborných poradců, v souvislosti s nabýváním, provozem, správou a zcizováním Nemovitostí a Účastí v Nemovitostních společnostech (zejména zajištění analýz realitního trhu,

Účinnost znění Statutu tohoto speciálního fondu ke dni 1. 4. 2022.

doporučení vhodné strategie ve vztahu ke správě a provozu Nemovitostí, vyhledávání investic do Nemovitostí nebo Nemovitostních společností vhodných k nabytí do majetku Fondu, vyhledávání vhodných zájemců o nabytí Nemovitostí nebo Nemovitostních společností v majetku Fondu, zajištění přípravy nebo příprava právní a jiné dokumentace týkající se Nemovitostí nebo Nemovitostních společností v majetku Fondu, asistence v souvislosti se zajištěním finančních zdrojů pro činnost Fondu nebo Nemovitostních společností, asistence v souvislosti se spory týkajícími se Nemovitostí nebo Nemovitostní společnosti, vyhledání vhodných divestičních příležitostí ve vztahu k Nemovitostem nebo Účastem v Nemovitostních společnostech),

- f) náklady spojené s činností nezávislých znalců,
  - g) náklady spojené s činností Výboru odborníků včetně odměn členů Výboru odborníků,
  - h) úplata Společnosti za obhospodařování a administraci Fondu,
  - i) úplata za výkon funkce depozitáře,
  - j) náklady na účetní a daňový audit,
  - k) správní, soudní a notářské poplatky,
  - l) příslušné daně a poplatky a náklady spojené s administrativními úkony souvisejícími s daňovou agendou (např. notářské služby, ověřené překlady, apod.),
  - m) poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky,
  - n) úplata za úschovu, správu a uložení zahraničních cenných papírů u zahraničních bank nebo u jiných depozitářů, úplata za úschovu cenných papírů svěřených do úschovy depozitáři, úplata za vedení majetkových účtů a správu cenných papírů u centrálního depozitáře,
  - o) úroky z přijatých úvěrů a zápůjček,
  - p) cena pořízení prodaných cenných papírů,
  - q) náklady na znalecké posudky a překladatelské služby, pokud to vyžaduje obecně závazný právní předpis,
  - r) záporné kurzové rozdíly ze zahraničních měn,
  - s) poplatky za měnovou konverzi,
  - t) prémie z opčních a termínovaných obchodů,
  - u) úroky ze směnek použitých jako zajišťovacích instrumentů závazků Fondu,
  - v) náklady na pojištění cenných papírů,
  - w) náklady na poplatky a provize na operace s investičními nástroji,
  - x) náklady přímo související s půjčováním cenných papírů,
  - y) poplatky za úschovu listinných cenných papírů,
  - z) další výslovně neuvedené náklady, které Společnost jednajícím s odbornou péčí nutně a účelně vynaloží v souvislosti s obhospodařováním a administrací Fondu.
- 13.2.2 Úhrada nákladů obdobných nákladům uvedeným výše v odst. 13.2.1 Statutu může být provedena z majetku Nemovitostní společnosti zejména v případě, že se jedná o náklad na dosažení, zajištění nebo udržení příjmů takové Nemovitostní společnosti.
- 13.2.3 Úplata Společnosti za obhospodařování a administraci Fondu činí nejvýše 3 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu, jehož výše se vypočte jako průměr hodnoty fondového kapitálu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Úplata je hrazena v měsíčních splátkách vždy nejpozději do 5 Pracovních dnů po vyhlášení aktuální hodnoty podílového listu dle odst. 12.8.3 Statutu, a to za kalendářní měsíc, pro nějž byla vyhlášena aktuální hodnota podílového listu. Následné roční vyúčtování provede Společnost neprodleně po skončení účetního období, nejpozději však do jednoho měsíce po ověření roční účetní závěrky auditorem. Konkrétní aktuální sazbu úplaty stanovuje Společnost a je k dispozici na Internetové adrese.
- 13.2.4 Úplata Depozitáři za výkon činnosti depozitáře činí nejvýše 0,03 % ročně z hodnoty fondového kapitálu Fondu. Hodnota fondového kapitálu Fondu se stanovuje k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Úplata Depozitáři je splatná v měsíčních intervalech ve výši 1/12 z roční sazby. V úplatě Depozitáři není zahrnuta případná daň z přidané hodnoty v příslušné výši.
- 13.2.5 Zrušuje-li se Fond s likvidací, náleží Depozitáři úplata stanovená výše uvedeným způsobem až do dne, kdy vstupuje Fond do likvidace. Za následující období, tj. období likvidace Fondu, náleží Depozitáři fixní odměna ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých); k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v příslušné výši a vypořádání této odměny bude provedeno do 15 Pracovních dnů po vstupu Fondu do likvidace.
- 13.2.6 V úplatě Depozitáři nejsou zahrnuty poplatky za správu a úschovu investičních nástrojů a transakční poplatky za vypořádání obchodů s investičními nástroji. Tyto poplatky jsou hrazeny z majetku Fondu a konkrétní způsob stanovení výše těchto poplatků je uveden v příslušné smlouvě.
- 13.2.7 Investor nehradí poplatky ze vedení evidence podílových listů na jeho majetkovém účtu. Společnost jako osoba zajišťující evidenci cenných papírů může stanovit poplatky za činnosti související s vedením evidence cenných papírů, které jsou uveřejněny na Internetové adrese.

## 14 DALŠÍ INFORMACE

### 14.1 Údaje o Statutu

- 14.1.1 Aktualizaci Statutu navrhuje a schvaluje statutární orgán Společnosti, a to přijetím jeho nového úplného znění. Statut je základním dokumentem Fondu, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi Společností a investory Fondu. Fond vedle

- tohoto Statutu uveřejňuje také sdělení Klíčových informace pro investory. Údaje v něm obsažené musí být v souladu s údaji obsaženými ve Statutu.
- 14.1.2 Změna Statutu nepodléhá předchozímu schválení ČNB, neboť Fond je speciálním fondem ve smyslu Zákona. O změně Statutu rozhoduje statutární orgán Společnosti. Nové znění Statutu nabývá účinnosti dnem v něm uvedeným.
- 14.1.3 Fond uveřejňuje Statut, Klíčové informace pro investory a každou jejich změnu způsobem umožňujícím dálkový přístup na Internetové adrese.
- 14.1.4 Každému investorovi Fondu jsou s dostatečným časovým předstihem před uskutečněním investice do Fondu poskytnuty bezúplatně Klíčové informace pro investory v aktuálním znění, a na žádost bezúplatně poskytnut v listinné podobě Statut v aktuálním znění, poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu a pololetní zpráva Fondu. Uvedené dokumenty jsou rovněž uveřejňovány způsobem umožňujícím dálkový přístup na Internetové adrese. Místo v listinné podobě lze Klíčové informace pro investory a Statut poskytnout investorovi na nosiči informací, který nemá listinnou podobu, nebo prostřednictvím internetových stránek, a to za podmínek vymezených v Nařízení vl. o sdělení klíčových informací.
- 14.1.5 Všechny tyto dokumenty jsou k dispozici v sídle Společnosti a na Internetové adrese.
- 14.1.6 Jestliže o to investor požádá, poskytne mu Společnost nad rámec údajů uvedených ve Statutu údaje o:
- kvantitativních omezeních uplatňovaných při řízení rizik spojených s investováním Fondu,
  - technikách uplatňovaných k obhospodařování Fondu,
  - vývoji hlavních rizik spojených s investováním Fondu a
  - vývoji výnosů jednotlivých druhů věcí, které mohou být nabyty do jmění Fondu.
- 14.1.7 Společnost v rámci pravidelného informování investorů uveřejní, je-li to relevantní, na Internetové adrese a/nebo ve výroční zprávě, také informace dle § 241 odst. 1 písm. t) Zákona a dle článku 108 a 109 Nařízení Komise o:
- procentním podílu majetku, který podléhá zvláštním opatřením v důsledku jeho nízké likvidity, na celkovém majetku Fondu,
  - nových opatřeních přijatých k řízení rizika nedostatečné likvidity Fondu.
  - rizikovém profilu Fondu a systému řízení rizik,
  - míře využití pákového efektu a změnách v míře využití pákového efektu, zárukách poskytnutých v souvislosti s využitím pákového efektu, jakož i veškerých změnách týkajících se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu.
- 14.2 **Podmínky pro likvidaci nebo přeměnu Fondu**
- 14.2.1 **Zrušení Fondu s likvidací**
- Fond se zrušuje s likvidací, jestliže:
- o tom rozhodne statutární orgán Společnosti,
  - Společnost bude zrušena s likvidací, nerozhodne-li ČNB do 3 měsíců ode dne, kdy příslušný orgán Společnosti rozhodl o zrušení Společnosti s likvidací, o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele,
  - zanikne oprávnění Společnosti Fond obhospodařovat, nerozhodne-li ČNB o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele,
  - o tom rozhodne ČNB nebo soud, přičemž ČNB může rozhodnout o zrušení Fondu s likvidací, jestliže do 6 měsíců ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB celkový fondový kapitál nedosáhne výše 1.250.000 EUR nebo průměrná výše fondového kapitálu Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1.250.000 EUR nebo pokud odňala Společnosti povolení k činnosti investiční společnosti.
- Po vstupu Fondu do likvidace zpeněží Společnost majetek ve Fondu a splní dluhy ve Fondu do 6 měsíců ode dne zrušení Fondu. Společnost vyplatí investorům jejich podíly na likvidačním zůstatku do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku a splnění dluhů ve Fondu.
- Podílníci budou o rozhodnutí o likvidaci Fondu informováni bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastane, a to na Internetové adrese.
- V průběhu likvidace Fondu je představenstvo Společnosti oprávněno rozhodnout o výplatě zálohy na podíl na likvidačním zůstatku dle § 378 Zákona.
- Jsou-li splněny podmínky pro náhradní splnění podle Občanského zákoníku, složí se podíl na likvidačním zůstatku do soudní úschovy. Podíl na likvidačním zůstatku se do soudní úschovy nesloží a případně státu, jestliže soudní poplatek za návrh na zahájení řízení o úschově převyšuje částku, která má být do soudní úschovy složena.
- 14.2.2 **Přeměna Fondu**
- Fond se přemění splnutím podílových fondů, sloučením podílových fondů nebo přeměnou na akciovou společnost nebo standardní fond, jestliže o tom rozhodne statutární orgán Společnosti a jestliže rozhodnutí o přeměně Fondu nebude v rozporu s oprávněnými zájmy investorů Fondu a zároveň rozhodnutí o přeměně Fondu přinese efektivnější obhospodařování majetku Fondu.
- Po nabytí právní moci rozhodnutí ČNB o povolení přeměny budou podílníci informováni bez zbytečného odkladu, a to na Internetové adrese.
- 14.2.3 **Postup při zrušení nebo přeměně Fondu**
- Podílníci mají právo na poskytnutí sdělení klíčových informací nového/přejímajícího fondu a na žádost jim bude poskytnut statut a poslední výroční a pololetní zprávy nového/přejímajícího fondu ve formě stanovené právními předpisy, a to před výměnou podílových listů. Investor zrušovaného fondu má dále právo požádat Depozitáře o zprávu, zda majetek a dluhy v tomto fondu byly oceněny v souladu s kritérii obsaženými v příslušném projektu a zda výměnný podíl byl vypočítán v souladu se Zákonem a příslušným projektem.

Při zrušení nebo přeměně Fondu bude postupováno v souladu se Zákonem.

Uveřejněním sdělení o splnutí podílových fondů nebo sloučení podílových fondů vzniká investorům právo na odkoupení podílového listu bez srážky (vyjma účelně vynaložených nákladů spojených s odkoupením podílového listu) nebo právo na nahrazení cenného papíru cenným papírem vydávaným jiným standardním fondem nebo jiných zahraničním investičním fondem srovnatelným se standardním fondem, který obhospodařuje stejný obhospodařovatel nebo obhospodařovatel, který je součástí stejného koncernu jako obhospodařovatel standardního fondu nebo zahraničního investičního fondu srovnatelného se standardním fondem, který vydává cenné papíry, za něž mají být cenné papíry nahrazeny. Toto právo zanikne, není-li uplatněno ve lhůtě určené ve sdělení, přičemž lhůta musí činit alespoň 30 dnů ode dne uveřejnění sdělení a skončit nejpozději 5 pracovních dní před rozhodným dnem splnutí nebo sloučení.

#### 14.3 **Kontaktní místo**

Další dodatečné informace k Fondu lze získat:

- a) na Internetové adrese;
- b) na emailové adrese info@generali-investments.cz;
- c) telefonicky na infolince +420 281 044 198;
- d) poštou na korespondenční adrese Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., P.O. BOX 405, 660 05 Brno, Česká republika;
- e) v sídle Společnosti.

#### 14.4 **Základní údaje o daňovém režimu**

14.4.1 V této části Statutu je uvedeno pouze zjednodušené shrnutí daňové problematiky související s činností Fondu a daňovými dopady pro jednotlivé investory. Investor se tímto výslovně upozorňuje, že režim zdanění jeho příjmů z Fondu nebo kapitálových zisků z prodeje podílových listů Fondu záleží na platných daňových předpisech v okamžiku dosažení daného příjmu či kapitálového zisku. Daňový režim pro jednotlivé investory se může lišit. Pro informaci o daňových dopadech pro konkrétního investora doporučujeme kontaktovat svého daňového poradce.

14.4.2 Fond má daňovou subjektivitu a základ daně stanoví samostatně od základu daně Společnosti.

14.4.3 Daňový režim Fondu je upraven v rámci platných daňových předpisů. ZDP upravuje zdanění příjmů Fondu. V době schvalování Statutu zisk Fondu podléhá 5 % sazbě dani z příjmů. Zdanění příjmů ze zdrojů v zahraničí navíc upravují příslušné SZDZ. ZDP upravuje zdanění příjmů investorů souvisejících s držbou, převodem, děděním a darováním podílových listů. Zdanění příjmů souvisejících s držbou nebo převodem podílových listů plynoucím investorům nerezidentům navíc upravují příslušné SZDZ.

14.4.4 Pro zdanění výnosu z prodeje podílového listu je pro fyzické osoby rozhodující délka trvání držby podílového listu. V souladu s platnou legislativou v okamžiku zahájení činnosti Fondu je zisk z prodeje podílového listu, který investor vlastnil po dobu delší než 3 roky od jejich nabytí, osvobozen od daně z příjmů. U právnických osob a fyzických osob (podnikatelů), u kterých byly podílové listy zahrnuty v obchodním majetku, se výnos z prodeje podílových listů vždy uvádí v daňovém příznání, zahrnuje se do daňového základu a zdaňuje odpovídající sazbou. Plynou-li příjmy z odkoupení podílového listu příjemci - daňovému nerezidentu v České republice, je Společnost povinna v zákonem stanovených případech srazit z částky za odkoupený podílový list tzv. zajištění daně z příjmů.

#### 14.5 **Způsob a četnost uveřejňování zpráv o výsledcích hospodaření Fondu**

14.5.1 Společnost nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup na Internetové adrese výroční zprávu Fondu, součástí výroční zprávy je účetní závěrka ověřená auditorem. Investorům Fondu bude výroční zpráva Fondu k dispozici v sídle Společnosti a na požádání jim bude bez zbytečného odkladu bezúplatně zaslána. Pokud statutární orgán Společnosti neschválí v uvedené lhůtě účetní závěrku Fondu nebo pokud soud rozhodne o neplatnosti jednání statutárního orgánu Společnosti, který účetní závěrku Fondu schválil, uveřejní Společnost tuto skutečnost způsobem umožňujícím dálkový přístup a v informaci rovněž uvede způsob řešení připomínek statutárního orgánu Společnosti nebo soudu.

14.5.2 Společnost poskytne každému investorovi poslední uveřejněnou výroční zprávu Fondu v listinné podobě, jestliže o to investor požádá.

14.5.3 Společnost je povinna nejpozději do 2 měsíců po uplynutí prvních 6 měsíců účetního období vypracovat a zaslat ČNB v elektronické podobě svou pololetní zprávu a pololetní zprávu Fondu a obě uveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup. Investorům Fondu bude pololetní zpráva Fondu poskytnuta na požádání bezúplatně.

14.5.4 Společnost uveřejňuje na Internetové adrese po uplynutí příslušného období:

- a) nejméně jednou za dva roky aktuální hodnotu podílového listu a pokaždé, když jsou vydány nebo odkupovány podílové listy Fondu, údaj o aktuální hodnotě fondového kapitálu Fondu a údaj o částce, za kterou jsou vydávány a odkupovány podílové listy Fondu. V období 3 let ode dne, kdy Fond vznikl, se podílové listy vydávané Fondem neodkupují;
- b) za každý kalendářní měsíc údaj o počtu vydaných a odkoupených podílových listů Fondu;
- c) za každý kalendářní měsíc údaj o struktuře majetku ve Fondu k poslednímu dni měsíce.

14.5.5 Další důležité zprávy a informace, které mají být v souladu se Zákonem či Statutem uveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup a vybrané informace důležité pro investory Fondu jako smluvní podmínky, ceník atd., budou uveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup. V případě, že je to vyžadováno právními předpisy, budou zprávy o hospodaření či jiné informace zveřejněny v Obchodním věstníku, případně mohou být uveřejněny v běžně dostupném deníku s celostátní působností v České republice.

#### 14.6 **Stručné informace o systému odměňování některých osob**

14.6.1 Společnost vytvořila systém pro odměňování svých zaměstnanců, vč. vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (bonus). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření Společnosti, finanční skupiny Generali a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Účinnost znění Statutu tohoto speciálního fondu ke dni 1. 4. 2022.



14.6.2 Společnost uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Společnost nebo jí obhospodařovaný investiční fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných investičních fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů. Podrobnosti o aktuálním systému odměňování, včetně popisu, jak se odměny vypočítávají, a informací o osobách odpovědných za přiznávání odměn, jsou k dispozici v dokumentu Informace o Společnosti, který se nachází na Internetové adrese pod záložkou „O nás“ (položka „Fondy“). Investorovi mohou být bezúplatně poskytnuty v listinné podobě na vyžádání.

#### 14.7 **Stručné informace dle Nařízení SFT**

14.7.1 Pro účely požadavku čl. 14 odst. 1 Nařízení SFT Společnost informuje, že nejsou využívány operace, které by měly povahu maržového obchodu ve smyslu čl. 3 odst. 10 Nařízení SFT. Nejsou využívány ani swapy veškerých výnosů ve smyslu čl. 3 odst. 18 Nařízení SFT. Pokud by byly takové operace využívány, budou do Statutu doplněny informace dle příslušných ustanovení Nařízení SFT.

14.7.2 Repo obchody jsou uzavírány s protistranami dle odst. 7.3.19 Statutu a na základě jejich schopností poskytnout dostatečnou likviditu a konkurenceschopnou cenu pro Fond. Každá protistrana repo obchodu podléhá posuzovacímu procesu, při kterém jsou zohledňovány zejména následující faktory:

- a) kreditní hodnocení protistrany,
- b) země původu protistrany a její majetková struktura a právní status,
- c) regulatorní dohled, kterému protistrana podléhá,
- d) finanční síla protistrany,
- e) procesy vnitřní kontroly a reputace protistrany,
- f) politické a případné další faktory, které mohou ovlivnit stabilitu trhů, na kterých protistrana působí.

V případě, že je v tomto procesu protistrana schválena pro obchodování, jsou stanoveny vnitřní limity pro uzavírání obchodů s touto protistranou.

Pro účely repo obchodů lze využít všechny druhy aktiv, které odpovídají investiční strategii a rizikovému profilu Fondu a jsou v souladu s Nařízením vlády.

14.7.3 Za přijatelné zajištění (kolaterál) podle dohody s protistranou repo obchodu o zajištění ve smyslu Nařízení SFT se považují všechny druhy aktiv, které odpovídají investiční strategii a rizikovému profilu Fondu, jsou v souladu s Nařízením vlády a jsou v souladu s obecnými pokyny pro SKIPCP (Subjekty kolektivního investování do převoditelných cenných papírů) orgánu ESMA (Evropského výboru regulátorů trhu s cennými papíry) pro správu kolaterálu a postupy účinné správy portfolia. Peněžní prostředky z repo obchodu jsou dále používány v souladu s investiční strategií Fondu. Úschova zajištění (kolaterálu) je prováděna obdobně jako u jiných aktiv Depozitářem.

14.7.4 Předpokládaný podíl spravovaných aktiv, který bude u repo obchodů využit, je až do výše 35 % majetku Fondu. S ohledem na investiční strategii a tržní podmínky však může skutečný podíl spravovaných aktiv, který bude u repo obchodů využit, dosáhnout až 49 % majetku Fondu. Skutečný podíl bude uveden ve výroční a pololetní zprávě Fondu.

#### 14.8 **Způsob rozhodování o investicích do majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění Fondu**

14.8.1 O nabytí majetkových hodnot do jmění Fondu rozhoduje Společnost. Při rozhodování vychází z investiční strategie Fondu a s odbornou péčí vybírá investice odpovídající rizikovému profilu Fondu s cílem zajistit pro Fond v rámci daného rizikového profilu maximální výnos.

14.8.2 O investicích do Nemovitostí a Účastí v Nemovitostních společnostech rozhoduje představenstvo Společnosti. Podkladem pro rozhodnutí je podrobná analýza zamýšlené investice s ohledem na její výnosnost a rizika. Představenstvu Společnosti jsou rovněž k dispozici příslušné prověrky (právní, technické, účetní, komerční a daňové, příp. další) a ocenění Nemovitosti a/nebo Účasti v Nemovitostní společnosti. O investicích do ostatních aktiv než Nemovitostí a Účastí v Nemovitostních společnostech rozhoduje příslušný portfolio manager.

#### 14.9 **Orgán dohledu**

Orgánem dohledu Fondu je Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1.

Telefon: + 420 224 411 111

Internetová adresa: [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)

E-mail: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz)

#### 14.10 **Upozornění investorům**

Povolení k činnosti Společnosti a výkon dohledu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu obhospodařovatelem Fondu, administrátorem Fondu, Depozitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.

Podílové listy Fondu nemohou být nabízeny, prodávány, předávány nebo převáděny ve Spojených státech amerických nebo osobám, které mají podle amerického zákona o dodržování daňových předpisů v případě zahraničních účtů (Foreign Account Tax Compliance Act – FATCA) vazbu na Spojené státy americké (dále jen „**US osoba**“), ani osobám, jejichž příjmy by mohly podléhat zdanění ze strany Irské republiky (např. občané Irské republiky, osoby s trvalým/přechodným pobytem v Irské republice, právnické osoby se sídlem v Irské republice, právnické osoby s centrálním managementem a kontrolními orgány v Irské republice, právnické osoby s většinou společníků/ovládajících osob se sídlem/pobytem v Irské republice) (dále jen „**Irský daňový poplatník**“).

Pokud by se investor stal US osobou nebo Irským daňovým poplatníkem, je bez zbytečného odkladu povinen informovat o této skutečnosti Společnost a požádat o odkup podílových listů.

**14.11 Závěrečná ustanovení**

- 14.11.1 Práva a povinnosti vyplývající z tohoto Statutu se řídí a vykládají v souladu s právním řádem České republiky.
- 14.11.2 Pro řešení sporů v souvislosti s investicí investora do Fondu jsou příslušné soudy České republiky.
- 14.11.3 Jsou-li splněny další podmínky dle zákona č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, v platném znění, má investor možnost obrátit se na finančního arbitra, který mimo jiné rozhoduje spory fondů kolektivního investování.
- 14.11.4 Tento Statut je vydáván v souladu se Zákonem a Vyhláškou o statutu a obsahuje úplné a pravdivé údaje.

V Praze dne 22. 3. 2022

Ing. Josef Beneš  
předseda představenstva  
Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.

Ing. Michal Toufar  
člen představenstva  
Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.