

# STATUT

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

## Článek I. – Údaje o Podílovém fondu

1. Podílový fond INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond vznikl zápisem do seznamu investičních fondů vedeným ČNB. Den jeho vzniku je 16. září 2015. Podílovému fondu byl přidělen následující mezinárodní identifikátor (LEI): 3157009ROAOUQS9QFM78.
2. Podílový fond je zapsán v seznamu podílových fondů vedeném ČNB podle § 597 písm. b) Zákona se vznikem dne 16. září 2015.
3. Podílový fond je vytvořen na dobu neurčitou. Podílový fond je speciálním fondem ve smyslu Zákona a fondem nemovitostí ve smyslu Nařízení vlády a má formu otevřeného podílového fondu. Podílový fond není řídicím fondem ani podřízeným fondem.
4. Od vytvoření Podílového fondu nedošlo ke změně v jeho statusových věcech.
5. Shromáždění podílníků Podílového fondu není zřízeno.
6. Pojmy používané ve Statutu s velkým počátečním písmenem mají význam uvedený v Příloze – Vymezení pojmů.

## Článek II. – Obhospodařovatel Podílového fondu

1. Obhospodařovatelem Podílového fondu je Investiční společnost - INVESTIKA, investiční společnost, a.s., se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2, IČO 04158911. Základní kapitál Investiční společnosti činí 12 000 000,- Kč, splaceno je 100 % výše základního kapitálu. Investiční společnost vznikla dne 11. 6. 2015, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 20668. Investiční společnosti bylo uděleno povolení k činnosti na základě rozhodnutí ČNB S-Sp-2014/00381/CNB/571, čj.: 2015/048603/CNB/570 vydaném dne 5. 5. 2015, které nabylo právní moci dne 6. 5. 2015, které bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB S-Sp-2019/00089/CNB/571, Čj. 2020/069180/CNB/570, vydaném dne 11.6.2020, které nabylo právní moci dne 30.6.2020.
2. Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) Zákona.
3. Seznam vedoucích osob a osob podle § 21 odst. 5 Zákona s uvedením jejich funkcí, a funkcí, které eventuálně tyto osoby vykonávají mimo Společnost, mají-li význam ve vztahu k činnosti Společnosti nebo Podílovému fondu, je uveden v Příloze – Vedoucí osoby.
4. Společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit podle Zákona.
5. Předmětem podnikání Investiční společnosti je činnost investiční společnosti v rozsahu dle povolení České národní banky, které zahrnuje oprávnění:
  - a) přesáhnout rozhodný limit;
  - b) obhospodařovat
    - speciální fondy,
    - 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;
  - c) provádět administraci investičních fondů uvedených v písm. b) tohoto odstavce;
  - d) 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;
  - e) 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;

- f) přijímat a předávat pokyny týkající se investičních nástrojů podle § 11 odst. 1 písm. e) Zákona;
  - g) poskytovat investiční poradenství týkající se investičních nástrojů podle § 11 odst. 1 písm. f) Zákona.
6. Investiční společnost obhospodařuje následující investiční fondy:
- a) INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond,
  - b) DYNAMIKA, otevřený podílový fond,
  - c) EKONOMIKA SICAV a.s. a jeho Podfond EKONOMIKA,
  - d) BENEFIKA, otevřený podílový fond.

### **Článek III. – Administrátor Podílového fondu**

1. Administrátorem Podílového fondu je Investiční společnost jako jeho obhospodařovatel.
2. Administrátor pro Podílový fond zajišťuje veškeré činnosti administrace konkretizované v § 38 odst. 1 Zákona.
3. Investiční společnost provádí administraci investičních fondů uvedených v bodu 6. článku II. Statutu, a dále následujících investičních fondů:
  - a) Broker Consulting FKI SICAV, a.s. a jeho podfond OK Smart Opportunity, podfond Broker Consulting FKI SICAV, a.s.,
  - b) Broker Consulting SICAV, a.s. a jeho podfondy OK Smart Bond, podfond Broker Consulting SICAV a OK Smart ETF, podfond Broker Consulting SICAV.

### **Článek IV. – Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti**

1. Investiční společnost nepověřila výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Podílového fondu, jinou osobu.
2. Investiční společnost pověřila výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace Podílového fondu:
  - vnitřní audit - společnost Complex, s.r.o., se sídlem Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 120 00, IČO 27181537,
  - vedení účetnictví - společnost TPA Tax s.r.o., se sídlem Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČO 26126851,
  - plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním - společnost TPA Tax s.r.o., se sídlem Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČO 26126851
  - oceňování majetku a dluhů ve vztahu k nemovitostním společnostem – společnost TPA Tax s.r.o., se sídlem Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČO 26126851 a společnost PACTIP s.r.o., se sídlem Zelený pruh 1560/99, Braník, 140 00 Praha 4, IČO 27173283,
  - compliance – Greats advokáti, s.r.o., se sídlem Salvátorská 931/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 29127785,
  - vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Podílového fondu - Greats advokáti, s.r.o., se sídlem Salvátorská 931/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 29127785.
3. Investiční společnost pověřuje zajišťováním právního poradenství pro Podílový fond externí advokátní kanceláře. Externí advokátní kanceláře jsou vybírány v souladu s požadavky odborné péče ad hoc a neexistuje předem daný závazný seznam těchto osob.

4. Investiční společnost svěřuje správu nemovitostí v majetku Podílového fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti podnikatelům specializovaným na správu tohoto majetku. V oblasti ekonomické správy nemovitostí se jedná o property manažery, za účelem zajištění běžného chodu nemovitosti jsou to facility manažeři. Strategická rozhodnutí, včetně uzavírání a ukončování nájemních smluv jsou řízena Investiční společností, resp. prostřednictvím statutárních orgánů nemovitostních společností. Osoby vykonávající property a facility management jsou vybírány zejména s ohledem na charakter nemovitosti, lokalitu a především s ohledem na zjištění odborné péče při správě nemovitostí a neexistuje předem daný závazný seznam těchto osob.

## Článek V. – Depozitář

1. Depozitářem Podílového fondu je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, IČO 45244782.
2. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů investičních fondů vedeném ČNB podle § 596 písm. e) Zákona.
3. Činnosti Depozitáře vyplývají zejména ze Zákona a z Nařízení k AIFMD a jsou mezi Investiční společností a Depozitářem konkrétně specifikovány v depozitářské smlouvě.
4. Depozitář zejména:
  - a) má v opatrování zastupitelné investiční nástroje v majetku Podílového fondu jejich evidováním na vlastnickém účtu, který Depozitář vede pro Podílový fond v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, v samostatné evidenci investičních nástrojů, v evidenci na ně navazující nebo v obdobné evidenci vedené podle práva cizího státu,
  - b) má fyzicky v úschově majetek Podílového fondu, jehož povaha to umožňuje,
  - c) zajišťuje evidenci o majetku Podílového fondu, jehož povaha to umožňuje,
  - d) zřizuje nebo vede peněžní účty na jméno Investiční společnosti ve prospěch Podílového fondu,
  - e) zřizuje nebo vede peněžní účty na svoje jméno zřízené ve prospěch Podílového fondu,
  - f) eviduje všechny peněžní účty Podílového fondu a kontroluje pohyb peněžních prostředků na těchto účtech,
  - g) kontroluje, zda v souladu se Zákonem, Nařízením k AIFMD, Statutem, depozitářskou smlouvou a dalšími příslušnými právními předpisy,
    - i. byly vydávány a odkupovány podílové listy,
    - ii. byla vypočítávána aktuální hodnota podílového listu,
    - iii. byl oceňován majetek a dluhy Podílového fondu,
    - iv. byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem Podílového fondu v obvyklých lhůtách,
    - v. jsou používány výnosy plynoucí pro Podílový fond,
    - vi. je majetek fondu nabýván a zcizován, zejm. zda jsou prováděny příkazy Obhospodařovatele směřující k nabytí nebo zcizení majetku Podílového fondu, přičemž postačí, jestliže Depozitář kontroluje, jak byly tyto příkazy provedeny, je-li pro tento způsob kontroly důvod zvláštního zájmu hodný; jak byly příkazy provedeny, kontroluje Depozitář dále, jde-li o příkazy týkající se
      - obchodu v hodnotě nepřevyšující částku 500000 Kč a souhrnnou denní hodnotu odpovídající 0,1 % hodnoty majetku Podílového fondu,

- obchodu uzavřeného na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě EU, nebo
  - obchodu s cenným papírem nebo zaknihovaným cenným papírem vydaným fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem.
5. Depozitář, je povinen nahradit Investiční společnosti, Podílovému fondu a podílníkům Podílového fondu újmu, kterou způsobil porušením své povinnosti stanovené nebo sjednané pro výkon jeho činnosti jako depozitáře. Povinnosti k náhradě se Depozitář zproští jen, prokáže-li, že újmu nezavinil ani z nedbalosti. Dojde-li ke ztrátě investičních nástrojů, které má Depozitář Podílového fondu v opatrování nebo v úschově, Depozitář nahradí Podílovému fondu bez zbytečného odkladu újmu z tohoto vzniklou; přitom nerozhoduje, zda Depozitář pověřil výkonem některé činnosti jiného.
  6. Depozitář nemůže pověřit výkonem činnosti depozitáře jiného, vyjma činností podle § 71 odst. 1 Zákona. Depozitář bude upřednostňovat, aby touto činností byla pověřena pouze banka nebo obchodník s cennými papíry, který dodržuje pravidla obezřetnosti, včetně minimálních kapitálových požadavků, a podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá pravidelnému externímu auditu, který ověřuje, že jsou příslušné investiční nástroje v jeho moci, budou-li však pro to existovat objektivní důvody, může Depozitář pověřit i jinou osobu s tím, že výběru takové osoby musí předcházet pečlivý výběr a taková osoba musí splňovat podmínky Zákona.
  7. Depozitář nevykonává pro Podílový fond další jiné činnosti než činnosti uvedené v tomto článku.
  8. Depozitář je součástí konsolidačního celku společnosti EGB Ceps Holding GmbH, se sídlem Am Graben 21, 1010 Wien, Rakouská republika, která je její přímo ovládající osobou. Nepřímo ovládající osobou – osobou ovládající společnost EGB Ceps Holding GmbH, je společnost EGB Ceps Beteiligungen GmbH, Am Graben 21, 1010 Wien, Rakouská republika. Osobou ovládající společnost EGB Ceps Beteiligungen GmbH je společnost Erste Group Bank AG, se sídlem Am Graben 21, 1010 Wien, Rakouská republika.

## **Článek VI. – Investiční strategie**

### **Investiční cíle**

1. Cílem Podílového fondu je dosáhnout zhodnocení vložených prostředků podílníků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat výnos z využití jednotlivých nemovitostí.

### **Druhy věcí, které mohou být nabyty do Podílového fondu**

2. Podílový fond investuje zejména do:
  - a) nemovitostí (včetně jejich příslušenství) – nemovitostí v oblasti bytových domů, administrativních budov, obchodních a logistických budov, budov cestovního ruchu, všech druhů pozemků  
  
Příslušenstvím nemovitostí jsou věci, které náleží Investiční společnosti (resp. Podílovému fondu) jakožto vlastníku nemovitosti (věci hlavní) a jsou jí určeny k tomu, aby byly s touto nemovitostí trvale užívány. Příslušenství nemovitosti musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí jí zatěžovat nadbytečnými náklady. Standard příslušenství musí být přiměřený standardu nemovitosti. Příslušenství představuje zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení (síťové rozvody, klimatizace), apod.
  - b) Nemovitostních společností (účasti v kapitálových obchodních společnostech) ve výše zmíněných oblastech uvedených pod písm. a) bodu 2. článku VI. Statutu,
  - c) likvidních věcí, které představují:

- i. pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za ČNB nebo centrální bankou jiného státu než je Česká republika, bankou se sídlem v České republice, zahraniční bankou, která má pobočku umístěnou v České republice, a za dalšími osobami uvedenými v § 72 odst. 2 Zákona s dobou do splatnosti v délce nejvýše 1 rok;
  - ii. cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, jestliže
    - má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu dohledu,
    - podle statutu nebo srovnatelného dokumentu fondu, který tento cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír vydal, investuje tento fond nejvýše 10 % hodnoty svého majetku do cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy,
    - jsou tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok nebo je zajištěno, že se cena těchto cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení vlády významně neodchyluje od jejich aktuální hodnoty;
  - iii. státní pokladniční poukázky, poukázky ČNB a srovnatelné nástroje peněžního trhu;
  - iv. dluhopisy a obdobné zahraniční cenné papíry, které jsou přijaty k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení vlády a mají zbytkovou dobu do dne splatnosti kratší nebo rovnu 3 rokům;
- d) cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, a to za splnění následujících podmínek:
- obhospodařuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond obhospodařovatel oprávněný přesáhnout rozhodný limit,
  - může-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu poskytovat úvěry a zápůjčky pouze za podmínek uvedených v § 74 odst. 1 a odst. 2 Nařízení vlády (tato podmínka se vztahuje na investice provedené ode dne 1. ledna 2022),
  - lze-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond nabízet v České republice a
  - investuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu pouze do věcí, které lze nabýt do jmění Podílového fondu.
3. Podílový fond v rámci investic do nemovitostních aktiv investuje zejména do nemovitostí včetně jejich příslušenství a Nemovitostních společností v jakémkoli ze segmentů realitního trhu (administrativa, sklady a logistika, multifunkční centra, maloobchod, rezidenční objekty, hotely, parkoviště, volnočasové aktivity, pozemky, pozemky s instalovanými technologiemi pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie apod.) na území různých států světa, především však na území České republiky a Slovenské republiky, resp. na území dalších členských států OECD, které mají při řádném hospodaření přinášet pravidelný, dlouhodobý výnos ve prospěch majetku Podílového fondu nebo které mají přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podílového fondu. Příslušenství představuje zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení (manipulační technika) zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení), vnitřní vybavení, apod.

## Investiční limity

4. Podílový fond má stanoveno, že hodnota nemovitosti nabývané do majetku Podílového fondu nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku fondu.  
  
Jestliže po nabytí nemovitosti do majetku Podílového fondu překročí hodnota této nemovitosti limit stanovený v tomto odstavci o více než 10 %, je jeho Obhospodařovatel povinen uvést rozložení majetku do souladu s Nařízením vlády nejpozději do 3 let ode dne, kdy k tomu překročení poprvé došlo.
5. Celková hodnota pozemků, jejichž součástí je rozestavěná stavba, a rozestavěných staveb, které nejsou součástí pozemku, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Podílového fondu. Celková hodnota pozemků, které jsou určeny ke stavbě, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Podílového fondu.
6. Hodnota účasti Podílového fondu v jedné Nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku tohoto fondu. Hodnota účasti v Nemovitostní společnosti nesmí po nabytí této účasti překračovat výše uvedený limit o více než 10 % po dobu trvající déle než 3 roky.
7. Podílový fond investuje nejméně 10 % svého majetku v souladu s Nařízením vlády do likvidních věcí.
8. Do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 46 odst. 1 písm. c) Nařízení vlády a do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 9 Nařízení vlády nelze investovat více než 10 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu.
9. Podílový fond je zaměřen na investice do nemovitostí a do účastí na Nemovitostních společnostech (takové nemovitosti, účasti či nemovitosti ve vlastnictví Nemovitostních společností dále též jen „nemovitostní aktiva“). Podílový fond neaplikuje žádný limit na geografické umístění nemovitostních aktiv; tj. až 100 % nemovitostních aktiv může být mimo území České republiky a současně až 100 % nemovitostních aktiv může být na území jednoho cizího státu. Investiční společnost dbá na zajištění srovnatelné úrovně ochrany nemovitého majetku v těchto cizích státech. Zejména prověřuje právní prostředí a neexistenci překážek pro výkon odborné péče v souvislosti s obhospodařováním nemovitostních aktiv Podílového fondu.
10. Součet hodnot investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, hodnot pohledávek na výplatu peněžních prostředků v české nebo cizí měně za tímto emitentem a hodnot rizika protistrany plynoucího z derivátů sjednaných s tímto emitentem nesmí překročit 35 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu.
11. Do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nelze investovat více než 20 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu.
12. Do dluhopisů vydaných jednou bankou, jedním spořitelním a úvěrním družstvem nebo jednou zahraniční bankou, která má sídlo v členském státě EU 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, lze investovat až 25 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu, přičemž součet těchto investic nesmí překročit 80 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu.
13. Cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané jedním fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem mohou tvořit nejvýše 20 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu.
14. Cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané jedním fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním fondem mohou tvořit nejvýše 10 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu.
15. Do jmění Podílového fondu nelze nabýt více než 50 % čisté hodnoty aktiv jednoho investičního fondu nebo srovnatelné veličiny srovnatelného zahraničního investičního fondu.
16. Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za jednou z osob uvedených v § 72 odst. 2 Zákona nesmějí tvořit více než 20 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu.

17. V případě překročení investičních limitů správce portfolia bezodkladně informuje představenstvo Obhospodařovatele a navrhuje možná opatření, která uvedou strukturu portfolia Podílového fondu do souladu s investičními limity, a to bez zbytečného odkladu, nestanoví-li právní předpisy výslovně lhůtu. Při tvorbě opatření se zohledňují predikce objemu vydávaných a zpětně odkupovaných podílových listů, časový harmonogram nabývání a prodejů nemovitostních aktiv apod. Primárním hlediskem při tvorbě opatření je snaha o zamezení negativních dopadů na podíly Investorů Podílového fondu. Představenstvo Obhospodařovatele odsouhlasí opatření navržená správcem portfolia a dohlídí na řádné provedení těchto opatření.

#### **Úvěry nebo zápůjčky, sledování nebo kopírování indexu či benchmarku, záruky, zajištění, nekryté prodeje**

18. U Podílového fondu se nesleduje ani nezamýšlí sledovat žádný určitý index nebo ukazatel a současně se u Podílového fondu nekopíruje nebo nezamýšlí kopírovat žádný určitý index nebo ukazatel.
19. U Podílového fondu se nezamýšlí koncentrovat investice v určitém odvětví či geograficky. Vzhledem ke svému zaměření se Podílový fond soustředí na nemovitostní aktiva.
20. Podílový fond není tzv. zajištěným ani zaručeným fondem.
21. Na účet Podílového fondu lze přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu. Splatnost úvěru nebo zápůjčky zajišťovaných zástavním právem může být delší než 1 rok. Na účet Podílového fondu lze vydat i dluhopis nebo cenný papír anebo zaknihovaný cenný papír, s nímž je spojeno právo na splacení dlužné částky, to však jen za podmínek, za nichž lze přijmout na účet Podílového fondu úvěr.
22. Úvěr zajišťovaný zástavním právem nebo zápůjčku zajišťovanou zástavním právem lze na účet Podílového fondu přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do majetku Podílového fondu nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Celková výše takového úvěru nesmí přesáhnout 70 % hodnoty nabývané nemovitosti.
23. Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých na účet Podílového fondu nesmí přesáhnout 100 % čisté hodnoty aktiv fondu.
24. Přijaté úvěry a zápůjčky je možné zajistit zástavním právem.
25. Z majetku Podílového fondu lze poskytnout úvěr Nemovitostní společnosti, ve které má Podílový fond účast. Úvěr musí být zajištěn a v případě pozbytí účasti v Nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do 6 měsíců ode dne pozbytí účasti.
26. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Podílového fondu jedné Nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této Nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných nemovitostí.
27. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Podílového fondu Nemovitostním společnostem nesmí překročit 55 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu.
28. Na účet Podílového fondu lze uzavírat smlouvy o prodeji investičních nástrojů, do kterých může investovat podle Nařízení vlády, ale které nemá ve svém majetku, pouze za předpokladu, že jejich sjednání slouží k efektivnímu obhospodařování jeho majetku. Na účet Podílového fondu nelze uzavírat smlouvy o prodeji investičních nástrojů, do kterých nesmí investovat podle Nařízení vlády a které nemá ve svém majetku.

#### **Techniky k obhospodařování, využití pákového efektu a celková expozice**

29. Pro efektivní obhospodařování majetku Podílového fondu může Obhospodařovatel používat finanční deriváty, repo obchody a reverzní repo obchody. Efektivním obhospodařováním majetku se rozumí realizace operací za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů, nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro Podílový fond za předpokladu, že podstupované riziko je prokazatelně nízké.



Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem Podílového fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

30. Druhy, limity a způsob používání technik a nástrojů, které je možno používat k efektivnímu obhospodařování majetku v Podílovém fondu, postup pro vyhodnocování míry rizika spojeného s investováním a způsob plnění informační povinnosti o druzích OTC finančních derivátů, které má Podílový fond v majetku, o rizicích s nimi spojených, o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s operacemi využívajícími tyto finanční deriváty, se řídí Nařízením vlády.
31. Jako přípustné finanční deriváty smí být do majetku v Podílovém fondu nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Finanční deriváty může Podílový fond sjednat jen za účelem zajištění. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze úroková míra, měnový kurz, měna, finanční index, který je dostatečně diverzifikován, dostatečně reprezentativní a veřejně přístupný a věc, kterou lze podle investiční strategie Podílového fondu uvedené ve Statutu nabýt do jmění tohoto Podílového fondu. Přípustné je investovat pouze do těch finančních derivátů, jejichž podkladový nástroj odpovídá investiční politice a rizikovému profilu Podílového fondu.
32. V případě použití OTC finančních derivátů, musí být splněny tyto podmínky: a) hodnota tohoto derivátu se vztahuje pouze k hodnotám uvedeným v § 12 písm. a) až c) Nařízení vlády, b) tento derivát se oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den, c) Obhospodařovatel Podílového fondu může tento derivát z vlastního podnětu kdykoliv postoupit nebo vypovědět anebo jinak ukončit za částku, které lze dosáhnout mezi smluvními stranami za podmínek, které nejsou pro žádnou ze stran významně nerovnovážné, nebo může za tuto částku uzavřít nový derivát, kterým kompenzuje podkladová aktiva tohoto derivátu postupem stanoveným v § 37 Nařízení vlády, a d) tento derivát je sjednán s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu EU nebo orgánu dohledu jiného státu.
33. Ekonomická charakteristika nejčastěji používaných typů derivátů je následující:
  - a) FX forward (forward - viz Vymezení pojmů) – nákup jedné měny a prodej druhé měny s vypořádáním v budoucnu za předem dohodnutý kurz.
  - b) FX swap (swap - viz Vymezení pojmů) - nákup jedné měny a prodej druhé měny s vypořádáním ve spotové valutě (tj. s vypořádáním max. do 2 dnů) a zároveň zpětný nákup druhé měny a prodej první měny s vypořádáním ve forwardové valutě (tj. v budoucnu za předem dohodnutý kurz). Obě transakce se uzavírají ve stejném okamžiku a objemu.
  - c) Úrokový swap (IRS) - smluvní strany se dohodnou na jistinu a období, ve kterých se budou platit dohodnuté úroky, kdy jedna strana po celé období úrokového swapu platí úroky na základě úrokové sazby stanovené jedním způsobem a druhá strana platí úrokovou sazbu stanovenou jiným způsobem, kdy způsob odvození úrokových sazeb je stanoven už při uzavření IRS.
  - d) Cross Currency swap (CCS) - smluvní strany se dohodnou na jistinu a období, na jejichž počátku si vymění jistiny v dohodnutých měnách za dohodnutý kurz, následně si platí dohodnuté úroky v příslušných měnách a na závěr si opět vymění (vrátí) jistiny v dohodnutých měnách. Způsob odvození úrokových sazeb a směnné kurzy jsou stanoveny už při uzavření CCS.
34. U Podílového fondu lze rovněž operovat i s výslovně neuvedenými typy finančních derivátů, pokud je to v souladu s efektivním obhospodařováním majetku a výhradně za účelem zajištění.
35. Jednotlivá rizika spojená s investicemi s těmito nástroji jsou uvedena v tomto Statutu v kapitole Rizikový profil.
36. Limit vůči jedné smluvní straně při investování do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem a vkladu u tohoto emitenta nesmí překročit 20 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu. Riziko protistrany vůči smluvní straně při využití finančních derivátů nesmí překročit 5 %, respektive 10 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu, je-li smluvní stranou ČNB nebo centrální banka jiného státu, banka se sídlem v České republice, zahraniční banka, která má pobočku umístěnou

v České republice, a další osoby uvedené v § 72 odst. 2 Zákona. Při výpočtu rizika protistrany se postupuje podle ustanovení § 65 odst. 2 až 4 Nařízení vlády.

37. Podílový fond s ohledem na strukturu majetku Podílového fondu pro účely stanovení resp. výpočtu celkové expozice Podílového fondu používá metodu hrubé hodnoty aktiv se zohledněním závazkové metody dle Nařízení k AIFMD. Expozice Podílového fondu je v souladu s metodou hrubé hodnoty aktiv při zohlednění závazkové metody stanovována jako součet absolutních hodnot všech pozic oceněných podle příslušných právních a účetních předpisů (tj. reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie). Maximální limit celkové expozice Podílového fondu odpovídá maximálnímu limitu pro využití pákového efektu (viz níže)
38. Výpočet expozice Podílového fondu vztahující se k derivátům se provádí alespoň jednou za 2 týdny, přičemž expozice vztahující se k derivátům nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu; je-li překročena v důsledku změn reálných hodnot, upraví se pozice Podílového fondu ve vztahu k derivátům bez zbytečného odkladu tak, aby tato expozice k derivátům vyhovovala limitu.
39. Výpočet expozice Podílového fondu vztahující se k přijetí úvěru nebo zápůjčky peněžních prostředků na účet Podílového fondu provádí alespoň jednou za měsíc, přičemž expozice vztahující se k přijetí úvěru nebo zápůjčky nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % čisté hodnoty aktiv Podílového fondu; je-li překročena, upraví se pozice Podílového fondu ve vztahu k přijetí úvěru nebo zápůjčky bez zbytečného odkladu tak, aby tato expozice k přijetí úvěru nebo zápůjčky vyhovovala limitu.
40. Mírou využití pákového efektu se rozumí číselný údaj vypočtený jako podíl expozice Podílového fondu a fondového kapitálu (fondovým kapitálem se rozumí pro účely stanovení míry využití pákového efektu hodnota majetku Podílového fondu snížená o hodnotu dluhů Podílového fondu), přičemž maximální limit pro míru využití pákového efektu činí 3:1, resp. 300 %. Transakce, které mohou být uzavírány s využitím pákového efektu, jsou představovány v případě Podílového fondu transakcemi uvedenými v předchozích dvou bodech, podmínky pro jejich sjednávání (včetně případných protistran, rizicích a limitů) jsou uvedeny v příslušných ustanoveních tohoto Statutu.

#### **Podmínky změny investiční strategie**

41. Investiční strategii Podílového fondu v rozsahu stanoveném v § 93 odst. 3 písm. a) až i) Zákona není přípustné měnit, ledaže se jedná o změnu
  - a) přímo vyvolanou změnou právní úpravy,
  - b) v důsledku změny statutu Podílového fondu, nedojde-li touto změnou k výrazně odlišnému způsobu investování tohoto fondu,
  - c) v důsledku změny statutu Podílového fondu, která mu umožňuje investovat jako podřízený fond, nebo
  - d) v důsledku pravomocného rozhodnutí ČNB o omezení rozsahu investiční strategie podle Zákona.

Změnou investiční strategie není upřesnění definic uvedených ve Statutu, pokud nemají faktický vliv na investiční strategii Podílového fondu.

## **Článek VII. – Rizikový profil**

1. Investor se níže upozorňuje na rizika spojení s investicí do Podílového fondu. Investor se tímto výslovně upozorňuje, že hodnota investice může klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky.
2. Rizika, se kterými se Investor může setkat při investici do Podílového fondu, který je speciálním fondem nemovitostí, jsou zejména rizika spojená:

a) se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti

Investiční společnost při nabyvání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže, aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku Podílového fondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží. Nabývá-li Podílový fond nebo Nemovitostní společnost vlastněná Podílovým fondem do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Podílovému fondu, resp. Nemovitostní společnosti vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

b) s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Investiční společnost upozorňuje na skutečnost, že může dojít k výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí v majetku Podílového fondu, například v případě platební neschopnosti nájemce, může rovněž souviset s celkovou situací na trhu nemovitostí. Investiční společnost se snaží toto riziko eliminovat výběrem bonitních nájemců. Investiční společnost rovněž sjednává pojištění pokrývající výpadek příjmů z pronájmu v případě přerušení provozu nemovitosti v důsledku vzniku věcné škody. Stejně tak Investiční společnost vybírá do majetku Podílového fondu taková nemovitostní aktiva, která jsou umístěna v atraktivních oblastech tak, by byla zajištěna co možná nejlepší obsazenost těchto nemovitostí. Případný výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty nemovitostních aktiv a tím i ke snížení hodnoty majetku Podílového fondu.

c) s neschopností fondu nemovitostí splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na údržbu a provoz budov

V případě přijetí úvěru Nemovitostní společností nebo na účet Podílového fondu je jeho splacení zajištěno zpravidla zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru, zpravidla banky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z pronájmu nemovitostí. V případě neschopnosti takový úvěr splácet je možné přijít o majetek Nemovitostní společnosti, případně o majetek Podílového fondu odpovídající výši závazku vůči poskytovateli úvěru. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku Podílového fondu. Investiční společnost v případě přijímání úvěrů Nemovitostní společností nebo Podílovým fondem tyto přijímá za tržních podmínek v souladu s pravidly odborné péče a při dodržování pravidel stanovených pro přijímání úvěrů do majetku Podílového fondu. Podobně je tomu tak v případě neschopnosti Podílového fondu splácet závazky ze stavebních smluv. Neschopnost Podílového fondu hradit náklady na údržbu a provoz budov může vést k přerušení provozu nemovitostí a tím případně ke ztrátě na příjmu z těchto nemovitostí. Toto riziko je snižováno tím, že náklady na údržbu a provoz budov jsou v poměru odpovídajícím pronajatému podílu na budově hrazeny nájemci budovy a nesnižují příjmy z pronájmu nemovitostí.

d) s rizikem živelních škod na nemovitostech v portfoliu Podílového fondu

Živelní škody na nemovitostech v majetku Podílového fondu mohou vést ke snížení jejich hodnoty, případně k jejich úplnému zničení, Investiční společnost toto riziko snižuje tím, že sjednává pojištění pokrývající toto riziko.

e) s nabytím nemovitosti zejména v zahraničí, zejména politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou

Upozorňuje se na riziko ztráty na majetku Podílového fondu v souvislosti se změnami ekonomickými, politickými či právními ve státě, na jehož území se nemovitost nachází.

f) s možností selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond účast, nebo s nesplácením úvěrů a zápůjček poskytnutých fondem Nemovitostní společnosti

Investiční společnost snižuje riziko selhání Nemovitostní společnosti řádným řízením, aplikací kontrolních mechanismů, přesto upozorňuje podílníky, že v případě selhání Nemovitostní společnosti, případně nesplácením úvěrů či zápůjček poskytnutých Podílovým fondem Nemovitostní společnosti může dojít ke ztrátě na majetku Podílového fondu.

- g) s povinností prodat věc náležející do majetku fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s její držení

Investiční společnost upozorňuje na riziko ztráty, které může vzniknout v případě porušení podmínek Nařízení vlády pro nabytí a držbu účasti v Nemovitostní společnosti nebo držby nemovitosti a následné povinnosti Podílového fondu zjednat nápravu. Případný nucený prodej účasti v Nemovitostní společnosti nebo nemovitosti může znamenat ztrátu na hodnotě majetku Podílového fondu, pokud bude nutné prodej uskutečnit v nevhodné době nebo v časové tísní.

- h) s možností pozastavit vydávání a odkupování podílových listů až na 2 roky

Investiční společnost je oprávněna rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů na dobu až 2 roky, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků. Toto rozhodnutí Investiční společnosti je neprodleně uveřejněno na internetových stránkách investiční společnosti. ČNB je oprávněna toto rozhodnutí ze zákonných důvodů zrušit, v takovém případě Investiční společnost toto rozhodnutí ČNB uveřejní rovněž na svých internetových stránkách. V důsledku pozastavení odkupování podílových listů hrozí riziko, že podílníkovi nebude podílový list odkoupen v předpokládaném časovém horizontu, zároveň hrozí riziko ztráty na majetku Podílového fondu, pokud bude nutné zpeněžit nemovitostní aktivum v časové tísní.

- i) s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího prodeje

V případě nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího prodeje může dojít ke snížení ceny, za kterou lze nemovitost prodat, či je její prodej zcela znemožněn v předpokládaném časovém horizontu. V takovém případě hrozí riziko ztráty na majetku Podílového fondu, riziko nedostatečné likvidity či riziko změny hodnoty majetku v souvislosti se změnou účelu, za kterým byla nemovitost pořízena a tudíž i metody ocenění nemovitosti.

- j) s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem, příp. členem, resp. členy výboru odborníků

V případě chybného ocenění nemovitosti nebo Nemovitostní společnosti znalcem majetek Podílového fondu může být podhodnocen nebo nadhodnocen, což ovlivní i hodnotu podílového listu.

- k) s používáním technik k obhospodařování a jejich vlivu na výkonnost fondu

Podílový fond používá techniky k obhospodařování zejména finanční deriváty popsané v tomto Statutu. Rizika spojená s těmito deriváty budou posuzována komplexně, tj. bude posuzováno jak riziko vlastního nástroje, tak riziko protistran a podkladového aktiva nebo nástroje. Rizika plynoucí z použití těchto derivátů jsou omezena především výběrem protistran obchodu a maximálním limitem expozice. Selhání protistrany obchodu může mít negativní dopad na hodnotu podílového listu. Vzhledem k tomu, že uvedené deriváty budou používány zejména k zajištění rizik a efektivnímu obhospodařování majetku Podílového fondu, spočívá největší riziko s nimi spojené v tom, že vývoj úrokových sazeb, kurzů měny apod. bude mít opačný než očekávaný vývoj.

### 3. Dále je nutné upozornit na následující rizika:

- a) Úvěrové riziko

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

- b) Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu z povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním

případě může dojít k situaci, že Podílový fond nebude schopen vyhovět žádostem o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů.

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

#### c) Riziko vypořádání

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

#### d) Tržní riziko

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

#### e) Měnové riziko

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

S Třídou Podílových listů, která je denominována v jiné než Základní měně, je spojeno riziko pohybu devizového kurzu měny příslušné Třídy Podílových listů vůči Základní měně. Změna devizového kurzu měny příslušné Třídy Podílových listů vůči Základní měně může mít i negativní vliv na hodnotu Fondového kapitálu připadající na předmětnou Třídu Podílových listů a tudíž i na výkonnost příslušné Třídy Podílových listů.

#### f) Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě vlivem vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podílového fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku Depozitářem a ostatní custody služby).

#### g) Riziko koncentrace

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

#### h) Riziko zrušení Podílového fondu

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

#### i) Rizika týkající se udržitelnosti

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, které by v případě, že by nastaly, mohly mít skutečný nebo

možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice do Podílového fondu. Faktory, které mohou mít vliv na rizika týkající se udržitelnosti zahrnují environmentální (zejména emise skleníkových plynů, energetická náročnost, dopady na biodiverzitu, znečištění vody, nakládání s odpady), sociální a zaměstnanecké otázky (zejména implementace úmluv Mezinárodní organizace práce, rozdíly v odměňování žen a mužů, rozmanitost vedoucích osob, ochrana whistleblowerů, ochrana zdraví zaměstnanců), dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství.

## **Článek VIII. – Historická výkonnost**

1. Informace o historické výkonnosti Podílového fondu jsou uvedeny v Příloze – Informace o historické výkonnosti.
2. Údaje o historické výkonnosti Podílového fondu nejsou ukazatelem ani zárukou budoucí výkonnosti Podílového fondu.

## **Článek IX. – Zásady pro hospodaření**

### **Vymezení účetního období a schválení účetní závěrky**

1. Účetní období Podílového fondu (s výjimkou prvního účetního období) začíná 1. ledna a končí 31. prosince kalendářního roku. Investiční společnost vede za sebe i za každý jí obhospodařovaný podílový fond oddělené samostatné účetnictví a sestavuje účetní závěrku.
2. Účetní závěrku Podílového fondu schvaluje představenstvo Investiční společnosti. Účetní závěrka Investiční společnosti a Podílového fondu musí být ověřena auditorem.

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

3. Majetek a dluhy Podílového fondu se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů Podílového fondu je prováděno v souladu s postupy stanovenými příslušnými právními předpisy.
4. Oceňování majetku a dluhů v Podílovém fondu je prováděno k poslednímu dni kalendářního měsíce, není-li ve Statutu uvedeno jinak.
5. Nemovitosti v majetku Podílového fondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti jsou oceňovány dvakrát ročně v souladu s účelem jejich provozování nebo jejich dalšího prodeje.
6. Investiční společnost účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, dluhů a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem Podílového fondu odděleně od předmětu účetnictví svého a ostatních podílových fondů a v rozsahu potřebném pro stanovení hodnoty Fondového kapitálu připadající na jednotlivé Třídy podílových listů.
7. Investiční společnost zajišťuje v souladu s účetními metodami podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví účtování o předmětu účetnictví v účetních knihách vedených odděleně pro jednotlivé podílové fondy, jejichž majetek obhospodařuje tak, aby jí to umožnilo sestavení účetní závěrky za každý podílový fond.

### **Způsob použití zisku nebo výnosů**

8. Podílový fond je růstovým fondem, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem Podílového fondu podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Podílového fondu.

9. Výnosy z majetku Podílového fondu se zahrnují do aktuální hodnoty již vydaných podílových listů. Výnosy z majetku v podílovém fondu tvoří zejména přijaté výnosy ze správy a prodeje nemovitostí, přijaté výnosy z cenných papírů, nástrojů peněžního trhu, přijaté úroky z běžných a vkladových účtů v bankách, výnosy z operací na finančním trhu a příjmy ze zaokrouhlování, které vznikají při vydávání a vyplácení podílových listů. Uvedené údaje zjistí Investiční společnost z analytické evidence podílového fondu vytvářené během účetního období.

### **Zásady ve vztahu k nemovitostem**

10. Nabytí nemovitost do majetku Podílového fondu nebo Nemovitostní společnosti nebo prodat nemovitost z majetku Podílového fondu nebo z majetku Nemovitostní společnosti lze jen po předchozí kontrole Depozitáře. Předchozí kontroly Depozitáře je třeba rovněž ke všem právním jednáním Podílového fondu, resp. Nemovitostní společnosti, na jejichž základě se zapisují práva k nemovitostem podle zákona upravujícího zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Nabytí zahraniční nemovitosti je možné pouze tehdy, když je zajištěna srovnatelná ochrana této investice. Do majetku Podílového fondu lze nabyvat jen takové nemovitosti, které se nacházejí na území státu, ve kterém není zákonem omezené nabývání nemovitostí, současně v tomto státě existuje registr nemovitostí, do kterého se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem a je v tomto státu Depozitář schopen zajistit plnění práv a povinností v předepsaném rozsahu.
11. Nemovitosti nabývané do majetku Podílového fondu nebo Nemovitostní společnosti se oceňují způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy při zohlednění účelu, pro který má být taková nemovitost nabyta.
12. Investiční společnost může rozhodnout o změně účelu pořízení nemovitosti. Toto rozhodnutí musí být odůvodněno a změna účelu musí být podložena relevantními důvody prokazujícími vhodnost této změny. Představenstvo Investiční společnosti je povinno doložit splnění těchto podmínek a dále stanoví rozhodný den změny účelu držení nemovitosti, tak aby k tomuto datu došlo k příslušným změnám v souvisejících evidencích.
13. Nemovitosti v majetku Podílového fondu jsou spravovány Investiční společností efektivním způsobem za účelem zlepšování technických a užitkových vlastností nemovitostí. Investiční společnost může zajišťovat ekonomické fungování nemovitostí, stejně jako dohled nad dodavateli služeb - úklid, údržba, opravy apod. prostřednictvím správcovské společnosti na smluvním základě.
14. Výdaje spojené s udržováním či zlepšením stavu nemovitosti jsou předmětem due diligence při nabývání nemovitostí, jejich výše je odborně odhadnuta a plánována a je zahrnuta do výpočtu plánovaného cash flow plynoucího z držby nemovitostí.
15. Nabývání a prodej nemovitostí zatížených zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem (dále „práva třetích osob“) je možné pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně jejich využitelnost. Do jmění Podílového fondu lze nabytí nemovitost zatíženou zástavním právem pouze tehdy, případně-li do jmění Podílového fondu dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn.
16. Investiční společnost smí zatížit nemovitost v majetku Podílového fondu zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby, a to za podmínky, že práva třetích osob budou znamenat ekonomický přínos pro Podílový fond a nesnižuje-li to podstatně její využitelnost. Nemovitost v majetku Podílového fondu lze zatížit zástavním právem pouze za účelem přijetí úvěru. Nemovitost v majetku fondu nemovitostí lze zatížit zástavním právem pouze tehdy, je-li ve jmění tohoto fondu dluh, který má být tímto zástavním právem zajištěn. Předpokladem pro zatížení nemovitosti v majetku Podílového fondu právem třetích osob je předchozí kontrola Depozitáře.
17. Při nabývání, prodeji a provozování nemovitostí na území cizích států vyhodnocuje Investiční společnost možná rizika související s odlišným rizikovým profilem země, odlišnými právními a daňovými podmínkami. Za účelem snížení těchto rizik je Investiční společnost oprávněna využít služeb právních a realitních kanceláří, které disponují znalostmi relevantního trhu a příslušného právního prostředí.
18. Investiční společnost před nabytím nemovitosti na území cizího státu zajistí příslušná opatření a podmínky pro výkon činnosti Depozitáře v souladu se Zákonem. Aplikaci těchto opatření je možno na žádost Depozitáře doložit, například příslušným posudkem nebo smlouvou o využití služeb právní či

realitní kanceláře. S ohledem na charakter povolených jiných států se uplatňuje režim zvláštních mezinárodních smluv o ochraně investic a smluv o zamezení dvojího zdanění.

19. Podílový fond nabývá a prodává nemovitosti vždy na základě posudku dvou osob, které jsou členem výboru odborníků, nebo nezávislým znalcem v oboru oceňování nemovitostí. Znalce vybírá Investiční společnost.
20. Podílový fond nesmí nabýt do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 %, než je nižší z cen podle posudku znalců nebo členů výboru odborníků, nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší cena podle posudku znalců nebo členů výboru odborníků, ledaže doloží Depozitáři ekonomické zdůvodnění takového nabytí nebo takového prodeje.
21. V případě, že se ceny nemovitosti dle vypracovaných posudků liší, bere se jako směrodatný takový posudek, který:
  - a) v souvislosti s nákupem nemovitosti stanovuje nejnižší cenu,
  - b) v souvislosti s prodejem nemovitosti stanovuje nejvyšší cenu.

#### **Zásady ve vztahu k účasti na nemovitostních společnostech**

22. Na účet Podílového fondu lze nabýt, zvýšit, snížit nebo pozbytí účast v Nemovitostní společnosti pouze po předchozí kontrole Depozitáře.
23. Na účet Podílového fondu lze nabýt, držet a měnit svou účast na Nemovitostní společnosti pouze pokud tím nejsou porušena ustanovení § 57 Nařízení vlády, resp. pokud jsou dodrženy výjimky stanovené zejm. v § 58 Nařízení vlády. Například a nikoliv výlučně se jedná o následující podmínky, které musí Nemovitostní společnost splňovat:
  - a) umožněny jsou pouze peněžité vklady,
  - b) vklady jsou plně splaceny,
  - c) investuje pouze do nemovitostí, a to na území státu, ve kterém má sídlo,
  - d) dodržuje příslušné podmínky pro investice do nemovitostí a jejich zatížení právy třetích osob stanovená v Nařízení vlády,
  - e) investuje peněžní prostředky, které neinvestuje do nemovitostí, pouze do majetku vymezeného § 57 odst. 1 písm. e) Nařízení vlády,
  - f) nemá účast v jiné právnické osobě,
  - g) účast na Nemovitostní společnosti představuje většinu potřebnou ke změně společenské smlouvy této Nemovitostní společnosti,
  - h) nemovitosti v Nemovitostní společnosti jsou oceňovány dle stejných pravidel jako nemovitosti v Podílovém fondu,
  - i) nákup a prodej nemovitostí v Nemovitostní společnosti podléhá stejným pravidlům (vztah nákupní resp. prodejní cena vs. cena dle posudku znalce) jako v případě nákupu a prodeje nemovitostí v Podílovém fondu,
  - j) Investiční společnosti a Depozitáři jednou měsíčně předkládá soupis nemovitostí ve svém majetku a jednou ročně účetní závěrku,
  - k) jsou vytvořeny předpoklady pro řádné plnění povinností obhospodařovatele Podílového fondu ve vztahu k Nemovitostní společnosti,
  - l) je sjednáno předkupní právo ve prospěch Podílového fondu na odkoupení podílů ostatních společníků Nemovitostní společnosti pro případ snížení nebo pozbytí účasti kteréhokoli společníka.



24. Při nabytí, držení a změny účasti Podílového fondu na Nemovitostní společnosti musí být splněny shora uvedené předpoklady. Investiční společnost zejména zajistí důkladné právní a účetní due diligence. Při nabytí účasti na Nemovitostní společnosti Investiční společnost dbá především na kvalitním smluvním zajištění kontrolních mechanismů, nastavení pravidelného reportingu a vytvoření podmínek pro výkon činnosti Depozitáře. Dále v průběhu držby účasti na Nemovitostní společnosti provádí Investiční společnost periodickou kontrolu provozu a hospodaření Nemovitostní společnosti a vykonává svá práva a povinnosti jakožto akcionář, resp. společník Nemovitostní společnosti. Depozitář neprovádí kontrolu provozu a hospodaření Nemovitostní společnosti, pouze má k dispozici veškeré výstupy z řídicí a kontrolní činnosti Investiční společnosti uplatňované vůči Nemovitostní společnosti nezbytné pro výkon činnosti Depozitáře.
25. Nemovitostní společnost smí do svého majetku pořídit nemovitost zatíženou právy třetích osob (viz výše), resp. Podílový fond smí do svého majetku nabyt účast na Nemovitostní společnosti, jejíž nemovitosti jsou zatížené právy třetích osob (viz výše), a to za podmínek obdobných jako jsou uvedeny v § 56 a v § 57 Nařízení vlády.
26. Podmínka uvedená v § 57 odst. 1 písm. f) Nařízení vlády, dle kterého nemovitostní společnost nemá účast v jiné právnické osobě, nemusí být splněna v souladu s § 58 Nařízení vlády, jde-li o účast v jiné nemovitostní společnosti,
  - a) která splňuje požadavky uvedené v § 57 odst. 1 písm. a) až e) a g) až k) Nařízení vlády,
  - b) která nemá účast v jiné právnické osobě,
  - c) nedojde-li nabytím účasti v této nemovitostní společnosti k překročení limitu podle § 69 odst. 1 Nařízení vlády a
  - d) je-li zúčastněnými obchodními společnostmi nejpozději do 3 měsíců ode dne nabytí účasti v této nemovitostní společnosti rozhodnuto o přípravě fúze těchto společností s rozhodným dnem určeným nejpozději k prvnímu dni následujícího účetního období těchto společností a uskutečnil-li se taková fúze do 18 měsíců ode dne nabytí účasti.

#### **Zásady ve vztahu k oceňování majetku a výbor odborníků**

27. Investiční společnost může vybrat za účelem ocenění nemovitosti v Podílovém fondu či nemovitosti v Nemovitostní společnosti nezávislého znalce. Znalci jsou vybíráni ze seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů.
28. Odměna osob oceňujících nemovitosti je stanovena smluvně a odpovídá ceně obvyklé v místě a čase.
29. Obhospodařovatel Podílového fondu zřizuje jako svůj orgán výbor odborníků. Výbor odborníků má tři členy, počet členů výboru odborníků je vždy lichý. Jeho členy jmenuje a odvolává statutární orgán Obhospodařovatele.
30. Funkční období člena výboru odborníků je 3 roky s tím, že do výboru odborníků Podílového fondu může být též člen určen nejdříve po uplynutí tří let ode dne uplynutí jeho předchozího členství v Podílovém fondu.
31. Členství ve výboru odborníků zaniká uplynutím funkčního období, nesplněním podmínek stanovených Zákonem (zejm. nezávislost, důvěryhodnost, odborná způsobilost a zkušenosti s určování hodnoty nemovitostí), odvoláním člena výboru odborníků, rezignací na funkci člena ve výboru odborníků a úmrtím.
32. Členové výboru odborníků vykonávají svou funkci s odbornou péčí.
33. Zasedání výboru odborníků a způsob rozhodování jeho členů se řídí jednacím řádem výboru odborníků Obhospodařovatele.
34. Členové výboru odborníků v rámci výkonu své funkce:
  - a) sledují stav, využití a dalších skutečností, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podílového fondu a nemovitostí v majetku Nemovitostní společnosti,

- b) posuzují ocenění nemovitostí v majetku Podílového fondu nebo Nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro který se ocenění provádí, tj. před pořízením, zcizením apod.,
  - c) určují hodnoty nemovitosti v majetku Podílového fondu a v majetku Nemovitostní společnosti, a to alespoň dvakrát ročně pro účely stanovení Aktuální hodnoty podílového listu,
  - d) zabezpečují stanovení hodnoty účasti Podílového fondu v Nemovitostní společnosti, a to alespoň dvakrát ročně pro účely stanovení Aktuální hodnoty podílového listu,
  - e) průběžně vyhodnocují externí tržní a netržní faktory, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podílového fondu a nemovitostí v majetku Nemovitostní společnosti,
  - f) svolávají řádné a mimořádné zasedání výboru odborníků,
  - g) provádějí pravidelný a mimořádný reporting vůči Obhospodařovateli a dozorčí radě Obhospodařovatele.
35. Výbor odborníků je usnášeníschopný, pokud jsou přítomni všichni jeho členové.
36. Výbor odborníků na svém zasedání rozhoduje nadpoloviční většinou přítomných členů.
37. Řádné zasedání výboru odborníků se koná alespoň dvakrát do roka.
38. Kterýkoliv člen výboru odborníků, Investiční společnost či Depozitář Podílového fondu může iniciovat mimořádné zasedání výboru odborníků, a to zejména v souvislosti se záměrem nabýt či zcizit nemovitost v majetku Podílového fondu či v majetku Nemovitostní společnosti (resp. nabýt, změnit či zcizit účast v Nemovitostní společnosti), změnou účelu, za kterým byla nemovitost nabyta, a dále zejména v souvislosti se změnou podmínek, které mají výrazný vliv na cenu nemovitosti v majetku Podílového fondu, resp. v majetku Nemovitostní společnosti.
39. Z každého zasedání výboru odborníků je pořízen zápis, který je předán představenstvu Investiční společnosti, dozorčí radě Investiční společnosti a Depozitáři Podílového fondu. Zápis z jednání výboru odborníků obsahuje komentář k vývoji tržních a netržních cenotvorných faktorů, popis stavu, využití a dalších skutečností ohledně jednotlivých nemovitostí v majetku Podílového fondu, resp. v majetku Nemovitostní společnosti. Dále zápis z jednání výboru odborníků obsahuje všechny navrhované body k projednání, všechny skutečně projednávané body, záznam hlasování jednotlivých členů výboru odborníků a přijatá rozhodnutí výboru odborníků.
40. Členové výboru odborníků jsou za svou činnost odměňováni pevnou částkou, a to za každé pravidelné či mimořádné zasedání výboru odborníků.
41. Seznam členů výboru odborníků, datum vzniku jejich funkce a údaje o jejich odborné způsobilosti a zkušenostech s určováním hodnoty nemovitostí, je uveden v příloze – Členové výboru odborníků.
42. V případě, že výbor odborníků nebo Depozitář doporučí Podílovému fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem, nebo ČNB nařídí zajistit takové ocenění, zajistí Investiční společnost provedení takového ocenění nezávislým znalcem, který je vybrán ze seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů. Toto ocenění se provede bez zbytečného odkladu, nejdéle do 6 měsíců od doporučení resp. výzvy k zajištění nového ocenění.
43. Investiční společnost zajistí do 6 měsíců od rozhodnutí představenstva o změně účelu, za kterým je nemovitost nabyta, ocenění nemovitosti podle příslušné metody odpovídající novému účelu držby nemovitosti. Výsledek tohoto nového ocenění vyhodnotí výbor odborníků na svém dalším zasedání, které se koná bez zbytečného odkladu po vyhotovení nového ocenění nemovitosti.

#### **Informace o osobách ve vztahu k nemovitostem a Nemovitostním společnostem v majetku Podílového fondu**

44. Práva společníka v Nemovitostních společnostech vykonává Investiční společnost sama a to prostřednictvím členů statutárního orgánu Investiční společnosti anebo prostřednictvím jiné pověřené osoby vybrané statutárním orgánem Investiční společnosti s péčí řádného hospodáře a s ohledem zejména k jejím znalostem a zkušenostem potřebným pro výkon činnosti společníka v Nemovitostních

společnostech. Práva společníka v Nemovitostních společnostech jsou vykonávána vždy v souladu s Politikou výkonu hlasovacích práv jako vnitřním předpisem Investiční společnosti. V případě, že Investiční společnost vykonává činnost statutárního orgánu Nemovitostní společnosti, může být mezi ní a konkrétní Nemovitostní společností uzavřena písemná smlouva o výkonu funkce. V případě, že bude takový výkon funkce ze strany Investiční společnosti úplatný, bude taková případná úplata náležet Podílovému fondu, když ten úplatu za tuto činnosti již hradí v rámci úplaty za obhospodařování.

45. Správa nemovitostí je vykonávána Investiční společností zejména v rámci jejích vlastních aktivit nebo může být vykonávána také prostřednictvím společností specializujících se na správu nemovitého majetku.
46. Kritériem pro výběr správcovských společností je vždy cenová přiměřenost v poměru k rozsahu služby a kvalitě jejího poskytnutí.
47. Nemovitostní aktiva jsou nabývána do majetku Podílového fondu převážně prostřednictvím aktivit Investiční společnosti, ale může být využito také služeb realitních kanceláří.
48. Pokud využije Investiční společnost služeb realitních kanceláří, pak při výběru takové realitní kanceláře zohledňuje zejména cenu za poskytovanou službu v závislosti na komplexnosti služby, tj. zda je předmětem služby např. i kompletní právní servis, zajištění provedení příslušných zápisů do katastru nemovitostí, zajištění notářské či advokátní úschovy apod.
49. Pokud tyto služby nejsou předmětem dodávky realitní kanceláře, zajišťuje je Investiční společnost prostřednictvím renomovaných advokátních a daňově účetních společností.
50. Kritériem pro výběr takových společností je vždy cenová přiměřenost v poměru k rozsahu služby a kvalitě jejího poskytnutí.

#### **Informace o výkonu správy majetku ve vztahu k nemovitostem a Nemovitostním společnostem v majetku Podílového fondu**

51. Investiční společnost, v rámci obhospodařování majetku Podílového fondu, mimo jiné vykonává profesionální správu nemovitostí a Nemovitostních společností v majetku Podílového fondu, která se sestává i z tvorby obchodního a provozního plánu, aktivního plánování a řízení nájemních vztahů, výnosů, financování, property managementu, plnění regulatorních a právních záležitostí a pojištění, jakož i následného controllingu.
52. V případě, že Investiční společnost vykonává v předchozím bodu uvedené činnosti, jejichž přímým beneficiem jsou Nemovitostní společnosti, mohou být mezi Podílovým fondem a jednotlivými Nemovitostními společnostmi uzavírány smluvní vztahy zabezpečující vedle formálního zachycení práv a povinností smluvních stran i řádnou a spravedlivou realokaci nákladů spojených s uvedenými činnostmi, které standardně primárně hradí Podílový fond Investiční společnosti v rámci úplaty za obhospodařování. S ohledem na druhy nemovitostí a konkrétní rozsah uvedených činností, které mohou být v dlouhodobé rovině zásadní částí činnosti Investiční společnosti v oblasti obhospodařování majetku Podílového fondu, může realokace nákladů dosáhnout až dvou třetin nákladů hrazených Podílovým fondem za obhospodařování majetku dané Nemovitostní společnosti.

## **Článek X. – Podílové listy vydávané Podílovým fondem**

### **Obecně k právům z Podílového listu**

1. Podílový fond vydává Podílové listy (viz Vymezení pojmů) jako zaknihované cenné papíry. Podílové listy nejsou přijaté k obchodování nebo registrované na evropském regulovaném trhu, nebo přijaté k obchodování v mnohostranném obchodním systému. Mohou být vydávány Podílové listy různých Tříd. Podílové listy každé Třídy mají přiděleno samostatné ISIN odlišné pro jednotlivé Třídy a mají jmenovitou hodnotu uvedenou v tabulce níže a vyjádřenou v příslušné měně pro stanovení Aktuální hodnoty Podílových listů Třídy:

Označení Třídy:	Měna pro stanovení Aktuální hodnoty Podílových listů Třídy	Jmenovitá hodnota:	ISIN:
Třída CZK	CZK	1 Kč	CZ0008474830
Třída EUR	EUR	0,1 EUR	CZ0008475902
Profesionální Třída (Třída určena profesionálním investorům)	CZK	1 Kč	CZ0008476314

Není-li ve Statutu uvedeno jinak, jsou s Podílovými listy Tříd spojená stejná práva a s podílníky Tříd se zachází stejně. Porušením této zásady není rozdíl v hodnotě Fondového kapitálu připadající na jednotlivé Třídy Podílových listů.

Podílové listy Profesionální Třídy může nabýt Investor, který splní obecné podmínky stanovené tímto Statutem pro investování do Podílových listů Podílového fondu a dále následující speciální podmínky pro investování do Profesionální Třídy:

Speciální podmínky pro investování do Profesionální Třídy:	
Minimální výše počáteční investice:	10.000.000,- Kč, nerozhodne-li Obhospodařovatel v konkrétním případě jinak
Typ Investora:	profesionální zákazník dle § 2a a § 2b ZPKT

2. Podílové listy jsou evidovány v samostatné evidenci investičních nástrojů vedené Investiční společností.
3. Popis práv spojených s Podílovými listy
  - a) Podílové listy Podílového fondu zakládají stejná práva Podílníků. Podílník má právo na odkoupení svého Podílového listu Investiční společností, která je povinna tento Podílový list odkoupit za podmínek stanovených v Zákoně a v tomto Statutu. Investiční společnost odkupuje Podílové listy s použitím majetku Podílového fondu.
  - b) Podílníci nejsou oprávněni požadovat rozdělení majetku Podílového fondu ani zrušení Podílového fondu.
  - c) Podílník nemá v souladu s tímto Statutem právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření s majetkem Podílového fondu, neboť Podílový fond je fondem růstovým.
  - d) Podílník nemá právo rozhodovat o změnách Statutu, shromáždění podílníků není zřízeno.

#### Způsob určení a lhůta pro výpočet Aktuální hodnoty Podílového listu

4. Aktuální hodnota Podílového listu se obvykle stanoví k poslednímu dni kalendářního měsíce a je platná pro daný kalendářní měsíc. Investiční společnost vypočte Aktuální hodnotu Podílového listu dané Třídy na základě ocenění majetku Podílového fondu připadajícího na danou Třidu ke dni, k němuž se Aktuální hodnota Podílového listu dané Třídy stanoví, (dále jen „den stanovení“) do deseti pracovních dnů ode dne stanovení (poslední den této lhůty dále jen „den zpracování“).
5. Aktuální hodnota Podílového listu Třídy se stanoví jako podíl Fondového kapitálu připadající na danou Třidu v Základní měně Podílového fondu ke dni stanovení a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných Podílových listů dané Třídy v oběhu ke dni stanovení přepočtený do měny Podílového listu dané Třídy středovým kurzem ČNB k datu stanovení, tj. k poslednímu dni kalendářního měsíce, se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa. Ve Fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, včetně očekávané daňové povinnosti.

Hodnota Fondového kapitálu Třídy se stanoví jako součin Fondového kapitálu Podílového fondu před zohledněním specifických nákladů a výnosů Třídy a alokačního poměru pro danou Třidu Podílových listů Podílového fondu (dále jen „Alokační poměr Třídy“); výsledný součin se upraví o specifické náklady a výnosy dané Třídy. Podílníci stejné Třídy se podílejí na Hodnotě Fondového kapitálu Třídy v poměru počtu jimi držaných podílových listů této Třídy ku celkovému počtu vydaných podílových listů této Třídy.

Alokační poměr Třídy v den stanovení se stanoví podle následujícího vzorce v přepočtu do Základní měny Podílového fondu středovým kurzem ČNB k datu stanovení:

$$AP_{TD} = (VK_{T(D-1)} + PLV_{T(D-1)} - PLO_{T(D-1)}) / (VK_{(D-1)} + PLV_{(D-1)} - PLO_{(D-1)})$$

kde

**AP<sub>TD</sub>** je Alokační poměr Třídy v den stanovení,

**VK<sub>T(D-1)</sub>** je hodnota Fondového kapitálu Třídy, zahrnující všechny specifické náklady a výnosy dané Třídy, stanovená k tomu dni předcházejícímu den stanovení, kdy bylo naposledy provedeno ocenění majetku a dluhů Fondu (čl. IX odst. 4 Statutu) přede dnem stanovení (dále jen „den D-1“),

**PLV<sub>T(D-1)</sub>** je hodnota nově vydaných Podílových listů dané Třídy ode dne D-1 do dne stanovení,

**PLO<sub>T(D-1)</sub>** je hodnota odkoupených Podílových listů dané Třídy ode dne D-1 do dne stanovení,

**VK<sub>(D-1)</sub>** je hodnota Fondového kapitálu Podílového fondu v den D-1,

**PLV<sub>(D-1)</sub>** je hodnota všech nově vydaných Podílových listů Podílového fondu ode dne D-1 do dne stanovení,

**PLO<sub>(D-1)</sub>** je hodnota všech odkoupených Podílových listů Podílového fondu ode dne D-1 do dne stanovení.

Specifickými náklady a výnosy dané Třídy se rozumí všechny náklady a výnosy související pouze s touto Třidou.

Administrátor není povinen nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty, pokud:

- výše škody je zanedbatelná a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši náhrady, nebo
- odchylka od správného výpočtu aktuální hodnoty nepřesahuje 0,5 % hodnoty fondového kapitálu Podílového fondu.

- Hodnota Podílových listů Třídy denominované v jiné než v základní měně Podílového fondu je pro potřeby ocenění přepočtena pro zahrnutí do Majetku Podílového fondu, resp. Třídy, se středovým kurzem ČNB k datu nejbližšího stanovení Aktuální hodnoty Podílového listu Třídy (tedy obvykle k poslednímu kalendářnímu dni měsíce). Aktuální hodnota Podílového listu ke dni stanovení je k dispozici v sídle Investiční společnosti a na [www.investika.cz](http://www.investika.cz) v den zpracování. Aktuální hodnota Podílového listu je uveřejňována 1x měsíčně.

### Postup a podmínky vydávání Podílových listů

- Investiční společnost vydá Podílové listy Klientovi, který uzavřel Smlouvu, a to na základě žádosti o vydání podílových listů a za splnění níže uvedených podmínek. Žádost o vydání podílových listů může být podána písemně na standardizovaném tiskopisu nebo též pouhým poukázáním peněžních prostředků v odpovídající výši a odpovídající měně na bankovní účet vedený pro Podílový fond a vztahující se k příslušné Třídě Podílových listů, je-li taková platba označena variabilním symbolem Klienta. Variabilním symbolem Klienta je číslo Smlouvy Klienta. Nejsou-li splněny podmínky podle tohoto Statutu či podle Smlouvy, Investiční společnost je oprávněna žádost o vydání podílových listů odmítnout a Podílové listy nevydat. Bližší specifikaci jednotlivých variant vydávání Podílových listů stanoví Smlouva, případně obchodní podmínky Smlouvy.
- Aktuální výše minimální částky počáteční i následné investice do Podílového fondu pro příslušné Třídy (první nebo další vydání Podílových listů) je uvedena v Sazebníku. Investiční společnost může vydat Podílové listy Klientovi, i pokud počáteční či následná investice Klienta nedosahuje minimální částky. Na vydání Podílových listů za nižší než minimální částku však nemá Klient právní nárok.
- Podmínkou vydání Podílových listů Klientovi je:

- a) Investiční společnost získá informace o Klientovi a případně o jeho zástupci v rozsahu vyžadovaném příslušnými právními předpisy v oblastech zamezení legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu,
  - b) Investiční společnosti bude doloženo oprávnění případného zástupce jednat jménem Klienta a budou jí doloženy všechny dokumenty a splněny další podmínky podle Smlouvy pro podání žádosti o vydání Podílových listů,
  - c) Žádost o vydání Podílových listů bude splňovat všechny náležitosti podle Smlouvy,
  - d) dojde k zaplacení, tj. připsání celé prodejní ceny Podílového listu na běžný účet vedený pro Podílový fond, přičemž platba obsahuje správné a úplné údaje pro identifikaci Klienta, resp. v případě Klienta, který je profesionálním zákazníkem podle § 2a odst. 1 písm. a) až h) ZPKT nebo obdobnou osobou podle práva jiného členského státu dojde k učinění neodvolatelného závazku k upsání Podílového listu v souladu s § 130 odst. 4 Zákona, a to za podmínky, že ve lhůtě 5 pracovních dní ode dne učinění neodvolatelného závazku, nebude-li ve Smlouvě stanovena kratší lhůta, dojde k zaplacení, tj. připsání celé prodejní ceny Podílového listu na běžný účet vedený pro Podílový fond, přičemž platba obsahuje správné a úplné údaje pro identifikaci Klienta
10. Pokud Investiční společnost obdrží na bankovní účet vedený pro Podílový fond a vztahující se k příslušné Třídě Podílových listů peněžní prostředky pod variabilním symbolem Klienta, bude tomuto Klientovi vydán příslušný počet Podílových listů dané Třídy odpovídající výši obdržených peněžních prostředků.
11. Počet Podílových listů, které budou Klientovi vydány, je určen podílem investované částky skutečně obdržené na bankovní účet vedený pro Podílový fond a vztahující se k příslušné Třídě Podílových listů snížené o vstupní poplatky platné pro rozhodný den, k němuž je určena Aktuální hodnota Podílového listu a Aktuální hodnoty Podílového listu platné pro rozhodný den, kterým je den, kdy jsou splněny podmínky pro vydání Podílových listů.
- a) Pokud není dále stanoveno jinak, Aktuální hodnota Podílového listu Třídy je určena k poslednímu kalendářnímu dni měsíce, kdy byly peněžní prostředky připsány na příslušný bankovní účet, který pro Podílový fond a vztahující se k příslušné Třídě Podílových listů zřídil Depozitář, resp. kdy byl učiněn neodvolatelný závazek dle § 130 odst. 4 Zákona; nedosahuje-li připsaná částka alespoň výše minimální investice ve smyslu tohoto Statutu, určuje se Aktuální hodnota Podílového listu Třídy zásadně k poslednímu kalendářnímu dni měsíce, ve kterém byly na předmětný bankovní účet připsány peněžní prostředky, kterými byla dosažena nebo překročena výška minimální investice (tzv. rozhodný den).
  - b) V případě, že nejsou splněny jiné podmínky podle bodu 9 tohoto článku tohoto Statutu, určuje se Aktuální hodnota Podílového listu Třídy zásadně k poslednímu kalendářnímu dni měsíce, ve kterém budou tyto podmínky splněny (tzv. rozhodný den).
12. Po dobu tří měsíců ode dne zahájení vydávání Podílových listů konkrétní Třídy může Investiční společnost vydávat Podílové listy Třídy za částku, která se rovná jejich jmenovité hodnotě; ustanovení předchozího bodu se použije přiměřeně.
13. V případě, že počet Podílových listů určený podle předchozích bodů nebude celé číslo, bude Podílníkovi vydán nejbližší nižší počet Podílových listů. Rozdíl mezi obdrženou investovanou částkou sníženou o přirážku k ceně vydání a o případné poplatky za realizaci vydání Podílových listů v samostatné evidenci a Aktuální hodnotou vydaných Podílových listů je příjmem Podílového fondu.
14. Podává-li Klient žádost o vydání podílového listu prostřednictvím investičního zprostředkovatele, obchodníka s cennými papíry nebo jiné osoby (dále jen „prostředník“), je taková žádost Investiční společnosti doručena až dnem, kdy ji prostředník předá Investiční společnosti.
15. Investiční společnost může odmítnout přijetí žádosti o vydání Podílového listu, pokud:
- i. jde o neobvykle vysokou sumu, nebo
  - ii. je podezření, že peněžní prostředky pocházejí z trestné činnosti a financování terorismu, nebo

- iii. peněžní prostředky investované do Podílového fondu nejsou správně identifikovány variabilním symbolem Klienta či není zřejmé o jakou Třidu Podílových listů se jedná, nebo
  - iv. Klient požaduje úhradu Podílových listů jinak než peněžním plněním nebo bankovním převodem na bankovní účet vedený pro Podílový fond.
16. Pokud je Investorem nezletilá osoba nebo osoba s omezenou způsobilostí právně jednat, nebo fyzická osoba podnikatel, je nutno se obrátit pro další informace na Investiční společnost.
  17. Investiční společnost si vyhrazuje právo kdykoli požádat Investora či jeho oprávněného zástupce o další osobní či jiné údaje nebo o další doklady a informace, bude-li to považovat vzhledem ke konkrétnímu případu za nutné, zejména k zamezení legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu či v případě jakýchkoliv pochybností ohledně pokynů či totožnosti daného Investora nebo jeho oprávněného zástupce.
  18. Investiční společnost si rovněž vyhrazuje právo odmítnout jakoukoliv žádost o vydání Podílových listů či nevydat Podílové listy získá-li podezření, že v souvislosti s ní může docházet k legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, či v případě jakýchkoliv pochybností ohledně pokynů či totožnosti daného Investora nebo jeho oprávněného zástupce nebo z důvodu ochrany stávajících Podílníků Podílového fondu, udržení stability Podílového fondu či zachování své důvěryhodnosti nebo důvěryhodnosti Investiční společnosti v souvislosti se zamezením legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.
  19. Investovat do Podílového fondu je možné bankovním převodem na bankovní účet vedený pro Podílový fond a vztahující se k příslušné Třídě Podílových listů, pokud tento Statut nestanoví jinak. Podílové listy lze hradit pouze peněžním plněním. Peněžní prostředky investované do Podílového fondu musí být vždy správně identifikovány variabilním symbolem Podílníka, jinak nelze Podílové listy bez dalšího vydat.
  20. Peněžní částka investovaná při vydávání Podílových listů může být snížena o vstupní poplatek (přírážku). Maximální výše vstupního poplatku a další informace jsou uvedeny v Příloze – Údaje o poplatcích a nákladech. Vstupní poplatek je příjmem Investiční společnosti. Tento poplatek může Investiční společnost ve stanoveném procentním rozsahu účtovat jednotlivým osobám či skupinám osob nižší nebo žádný, a to v závislosti na objemu investované částky nebo na základě snížení nákladů na vydání podílových listů, marketingu Podílového fondu, poradenství nebo jiném kritériu. Informace o aktuální výši vstupního poplatku a informace o jeho případném odstupňování podle objemu investované částky je uvedena v Sazebníku. Investiční společnost může stanovit jinou výši vstupního poplatku v závislosti na snížení nákladů na vydání podílových listů, marketingu Podílového fondu, poradenství nebo jiném kritériu se odvíjí od okolností konkrétní osoby nebo konkrétní skupiny osob.
  21. Pokud Investor nesplní podmínky stanovené pro přijetí žádosti o vydání Podílových listů, Investiční společnost ho vyzve k doplnění, resp. úpravě žádosti a stanoví k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud tak Investor ve stanovené lhůtě neučiní, nebo nebude-li možné žádost doplnit, resp. upravit tak, aby splňovala podmínky stanovené pro její přijetí, budou peněžní prostředky po uplynutí lhůty 90 dnů od jejich připsání na bankovní účet vedený pro Podílový fond a vztahující se k příslušné Třídě Podílových listů vráceny zpět na bankovní účet odesílatele.
  22. Pokud je Investiční společnost v pochybnostech, zejména zda Investor je skutečným majitelem daných peněžních prostředků nebo peněžní prostředky nelze Investorovi z jakéhokoli jiného důvodu vrátit, budou peněžní prostředky vedeny na zvláštním bankovním účtu, dokud nedojde k dohodě mezi Investiční společností a Investorem či Investiční společnost neurčí náhradní postup.

#### **Postupy a podmínky pro odkupování Podílových listů**

23. Aktuální výše minimální částky pro odkup je uvedena v Sazebníku.
24. Podílník může kdykoliv požádat o odkup Podílových listů, a to prostřednictvím standardizovaného formuláře (dále jako „Žádost o odkup Podílových listů“). Žádost o odkup Podílových listů se považuje za úplnou, pokud obsahuje:

- a) informace vyžadované od Podílníka v rozsahu příslušných právních předpisů v oblastech zamezení legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a poskytování investičních služeb,
  - b) totožnost a oprávnění k jednání Podílníka, a pokud je Podílník zastoupený druhou osobou, tak totožnost a oprávnění k jednání této druhé osoby,
  - c) číslo bankovního účtu určené k vyplácení kupní ceny Podílového listu Podílníkovi,
  - d) další dokumenty stanovené Smlouvou,
  - e) výpis z příslušného rejstříku v případě právnické osoby, ne starší 3 měsíců ode dne podpisu Žádosti o odkup Podílových listů, pokud Investiční společnost nestanoví jinak
25. K odkupu Podílových listů a k výplatě peněžních prostředků dojde až poté, co Investiční společnost obdrží správně a úplně vyplněný, řádně ověřený a podepsaný originál Žádosti o odkup Podílových listů (včetně všech příslušných dokumentů). Podpis na Žádosti o odkup Podílových listů a shoda originálů listin a jejich přiložené kopie musí být ověřena úředně. To neplatí v případě ověření osobou k tomu pověřenou Investiční společností.
26. Podílník může požádat o odkup části Podílových listů v jeho majetku, a to uvedením jejich hodnoty v měně odpovídající Třídě Podílových listů anebo uvedením počtu kusů Podílových listů, anebo o odkup všech Podílových listů dané Třídy. V případě, že požadované částce neodpovídá přesný počet Podílových listů, je Investiční společností odkoupen nejbližší vyšší počet Podílových listů nebo veškeré Podílové listy na zvláštním účtu v případě, že hodnota Podílových listů ve vlastnictví Podílníka vedených v evidenci Podílových listů resp. Investorů, je nižší než požadovaná částka.
27. Podává-li Investor Žádost o odkup Podílových listů prostřednictvím investičního zprostředkovatele, obchodníka s cennými papíry nebo jiné osoby (dále jen „prostředník“), je taková Žádost Investiční společnosti doručena až dnem, kdy ji prostředník předá Investiční společnosti.
28. Odkoupením Podílového listu Podílový list zaniká.
29. Investiční společnost umožňuje Podílníkovi, pokud o to požádá, pravidelné odkupování Podílových listů, přičemž se Žádost, na základě které se pravidelně odkupují Podílové listy, považuje za doručenou Investiční společnosti pravidelně vždy ke dni sjednanému v Žádosti podílníka nebo v podmínkách pravidelného vyplácení.
30. Pokud je Investorem nezletilá osoba nebo osoba bez způsobilosti právně jednat, nebo fyzická osoba podnikatel, je nutno se obrátit pro další informace na Investiční společnost.
31. Investiční společnost si vyhrazuje právo kdykoli požádat Podílníka či jeho oprávněného zástupce o další osobní či jiné údaje nebo o další doklady, informace či ověření totožnosti, např. úředně ověřeným podpisem, bude-li to považovat vzhledem ke konkrétnímu případu za nutné, zejména k zamezení legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu či v případě jakýchkoliv pochybností ohledně pokynů či totožnosti daného Podílníka nebo jeho oprávněného zástupce.
32. Investiční společnost si rovněž vyhrazuje právo odmítnout jakoukoliv Žádost o odkup Podílových listů, bude-li to považovat vzhledem ke konkrétnímu případu za nutné, zejména k zamezení legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, či v případě jakýchkoliv pochybností ohledně pokynů či totožnosti daného Investora nebo jeho oprávněného zástupce nebo z důvodu ochrany stávajících Podílníků Podílového fondu, udržení stability Podílového fondu či zachování své důvěryhodnosti nebo důvěryhodnosti Investiční společnosti v souvislosti se zamezením legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.
33. Podílový list se odkupuje za částku, která je rovna Aktuální hodnotě Podílového listu Třídy k rozhodnému dnu případně snížené o výstupní poplatek. Aktuální hodnota Podílového listu Třídy pro účely odkupní ceny se stanoví vždy k poslednímu kalendářnímu dni měsíce, kdy Investiční společnost obdržela správně a úplně vyplněný a ve smyslu Statutu řádně ověřený a podepsaný originál Žádosti o odkup Podílových listů (včetně všech příslušných dokumentů) a Investiční společnost současně Žádost o odkup Podílových listů neodmítla.



34. Výstupní poplatek je příjmem Podílového fondu. Maximální výše výstupního poplatku a případně další informace o případné srážce jsou uvedeny v Příloze – Údaje o poplatcích a nákladech. Informace o aktuální výši výstupního poplatku, účtuje-li jej Investiční společnost, je uvedena v Sazebníku.
35. Lhůty pro výplatu částky za odkoupený Podílový list (dále jen „vypořádání Žádosti o odkup Podílových listů“): Vzhledem k charakteru nemovitostních aktiv, zejména jejich nízké likviditě, je lhůta pro vypořádání Žádostí o odkup Podílových listů rozdělena do pásem tak, že při odkupu většího objemu Podílových listů jedním Podílníkem se lhůta pro vypořádání prodlužuje.

Pásma a lhůty jsou uvedeny níže v tab. 1. a řídí se těmito pravidly:

(i) den, kdy administrátor obdrží řádnou Žádost o odkup Podílových listů je dále nazýván též „den odkupu“;

(ii) pro stanovení pásma, ve kterém bude konkrétní Žádost Podílníka o odkup vypořádána, jsou rozhodné pouze odkupy od konkrétního Podílníka a jím podané Žádosti o odkup Podílových listů v testovací periodě;

(iii) stanovení pásma, ve kterém bude konkrétní Žádost o odkup Podílových listů vypořádána, se určuje v den odkupu a bez ohledu na následně zadané Žádosti o odkup Podílových listů se již nepřehodnocuje;

(iv) testovací perioda – období 6 měsíců zpětně ode dne odkupu;

(v) pro určení lhůty pro vypořádání konkrétního odkupu Podílových listů Podílníka je rozhodující objem finančních prostředků uhrazených Podílníkovi v testovací periodě;

(vi) objemem finančních prostředků uhrazených Podílníkovi v testovací periodě se určí jako součet částek vyplacených za odkoupené Podílové listy (tedy Podílových listů v této době odepsaných z majetkového účtu Podílníka) a částek, které mají být vyplaceny za Podílové listy podle nevypořádaných Žádostí o odkup Podílových listů daného Podílníka, které Investiční společnost obdrží do dne odkupu, přičemž pro tento výpočet se použije Aktuální hodnota Podílového listu platná pro den odkupu;

(vii) 6 měsíční testovací perioda slouží pouze k zařazení konkrétní Žádosti Podílníka o odkup Podílových listů do příslušného pásma dle tab. 1 a neprodlužuje sama o sobě lhůtu k vypořádání Žádosti o odkup Podílových listů. Maximální lhůta k vypořádání Žádosti o odkup Podílových listů tak může činit 12 měsíců ode dne odkupu.

Počítání lhůt se řídí těmito pravidly: počátkem nebo koncem lhůty je den, který má stejné číselné označení jako rozhodný den, který je pro lhůtu určující. Pokud takový den v příslušném měsíci není, pak se použije poslední den příslušného měsíce. V případě, že poslední den lhůty pro vypořádání Žádosti o odkup Podílových listů připadne na den, který není pracovním dnem, posune se poslední den lhůty na bezprostředně následující pracovní den. Vypořádání Žádosti o odkup Podílových listů nastává okamžikem odepsání finančních prostředků z účtu fondu.

**Tab. 1.**

<b>Objem finančních prostředků v testovací periodě 6 měsíců</b>	<b>Vypořádání Žádostí o odkup podílových listů bude provedeno v maximální lhůtě</b>
0 – 5 mil. Kč	bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne stanovení Aktuální hodnoty Podílového listu pro účely odkupní ceny
nad 5 mil. Kč avšak maximálně 10 mil. Kč	3 měsíce ode dne odkupu
nad 10 mil. Kč avšak maximálně 50 mil. Kč	6 měsíců ode dne odkupu
nad 50 mil. Kč	12 měsíců ode dne odkupu

Statutární orgán Investiční společnosti může rozhodnout, že vypořádání Žádosti o odkup Podílových listů vedených na majetkových účtech zákazníků, tzv. nominee účty, může být provedeno v jiných než výše uvedených lhůtách. Tím není dotčena povinnost vypořádání Žádosti o odkup Podílových listů ve lhůtách stanovených Zákonem.

36. Podílové listy Podílového fondu mohou být v samostatné evidenci blokovány ve prospěch třetí osoby. V takovém případě je dnem, ke kterému je určena odkupní cena, den doručení písemné žádosti oprávněné osoby o zrušení této blokace Investiční společnosti za předpokladu, že písemná žádost o zrušení blokace byla doručena daného dne. V ostatních případech by měl klient kontaktovat Investiční společnost pro bližší informace.
37. Po zaregistrování odkupu Podílových listů v příslušné evidenci budou peněžní prostředky plynoucí z odkupu Podílových listů vyplaceny Klientovi na bankovní účet, jehož číslo, včetně numerického nebo alfabetského kódu, popř. dalších údajů nutných pro výplatu peněžních prostředků, je uvedeno v Žádosti o odkup Podílových listů. Peněžní prostředky plynoucí z odkupu Podílových listů jsou vypláceny v měně odpovídající Třídě Podílových listů. Pokud jsou peněžní prostředky zasílány mimo Českou republiku nebo na devizový účet, nese náklady Podílník.

#### **Důvody, pro které může být vydávání a odkupování Podílových listů pozastaveno**

38. Investiční společnost může rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů Podílového fondu nejdéle na 2 roky, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Podílníků. O pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů rozhoduje představenstvo Investiční společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu se uvedou údaje podle § 134 odst. 3 Zákona. Vydávání nebo odkupování Podílových listů Podílového fondu se pozastavuje okamžikem uvedeným v zápise jako okamžikem, od kterého se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje. Od tohoto okamžiku až do dne obnovení vydání nebo odkupování Podílových listů nelze Podílové listy Podílového fondu vydávat nebo odkupovat. Zákaz vydávání nebo odkupování Podílových listů se vztahuje i na Podílové listy, o jejichž vydání nebo odkoupení Podílník požádal (i) před pozastavením vydávání nebo odkupování Podílových listů a u nichž nedošlo ještě k vyplacení protiplnění za odkoupení, nebo (ii) během doby, na kterou bylo vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastaveno. Investiční společnost uveřejní zápis o rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů na svých internetových stránkách [www.investika.cz](http://www.investika.cz). Ode dne obnovení vydávání nebo odkupování Podílových listů Investiční společnost vydá nebo odkoupí Podílové listy, jejichž vydávání nebo odkupování bylo pozastaveno, za částku, která se rovná aktuální hodnotě stanovené ke dni podle § 139 Zákona, přičemž tato částka bude zvýšena o přírůstek nebo snížena o srážku v souladu s tímto Statutem. Podílník nemá právo na úrok z prodlení za dobu pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů Podílového fondu, ledaže Investiční společnost je ke dni pozastavení již v prodlení s vyplacením protiplnění za odkoupení nebo jestliže ČNB zrušila rozhodnutí Investiční společnosti o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů a Podílníkovi nebylo vyplaceno protiplnění za odkoupení.

#### **Údaje o místě vydávání a odkupování Podílových listů**

39. Místem vydávání a odkupování Podílových listů je místo, kde je vedena příslušná evidence Podílových listů a Podílníků, tj. sídlo Investiční společnosti.
40. Žádosti o vydávání Podílových listů a Žádosti o odkupování podílových listů, resp. pokyny v nich uvedené, jsou Investiční společností přijímány a zpracovávány v souladu s časovým rozvrhem pracovního dne Investiční společnosti, který je zveřejněn na internetových stránkách [www.investika.cz](http://www.investika.cz).

## **Článek XI. – Informace o poplatcích a nákladech**

1. Údaje o poplatcích účtovaných Investorům a nákladech hrazených z majetku Podílového fondu jsou uvedeny v tabulce v Příloze – Údaje o poplatcích a nákladech a v Sazebníku. Podrobné informace o příslušných poplatcích, provizích nebo nepeněžních plněních Investiční společnosti může podílník získat na základě Žádosti v sídle Investiční společnosti.
2. Investiční společnosti náleží za administraci a obhospodařování Podílového fondu odměna.
3. Odměna za administraci a obhospodařování se vypočítává v alikvotní výši k poslednímu dni kalendářního měsíce a hradí se jedenkrát za kalendářní měsíc. Bližší informace o odměňování jsou k dispozici na internetových stránkách společnosti.

4. Z majetku Podílového fondu se hradí následující úplaty:

- a) za činnost administrace:
  - roční výše úplaty činí maximálně částku odpovídající 0,5 % hodnoty aktiv p.a., zahrnující všechny Třídy Podílových listů. Investiční společnost může rozhodnout, že úplata za činnost administrace nebude na vrub Podílového fondu účtována.
- b) za činnost obhospodařování:
  - roční výše úplaty činí maximálně částku odpovídající 2 % hodnoty aktiv p.a., zahrnující všechny Třídy Podílových listů. Přesnou výše úplaty za činnost obhospodařování určuje statutární orgán Investiční společnosti a na požádání je Podílníkovi k dispozici v sídle Investiční společnosti. Úplata je hrazena měsíčně v příslušném poměru, na základě faktury vystavené Obhospodařovatelem. Investiční společnost může rozhodnout, že úplata za činnost obhospodařování nebude na vrub Podílového fondu účtována.
- c) za činnost depozitáře:
  - hradí se skutečně vynaložené náklady ve výši dle smlouvy s depozitářem, minimálně ve výši 5.000,- Kč za měsíc a maximálně 0,2 % hodnoty aktiv p.a., zahrnující všechny Třídy Podílových listů.
- d) za činnost vnitřního auditu:
  - hradí se skutečně vynaložené náklady ve výši dle smlouvy s vnitřním auditorem, maximálně do výše 300.000,- Kč p.a., zahrnující všechny Třídy Podílových listů.
- e) za činnost statutárnímu auditorovi / auditorské společnosti:
  - hradí se skutečně vynaložené náklady ve výši dle smlouvy se statutárním auditorem / auditorskou společností, maximálně do výše 500.000,- Kč za rok, zahrnující všechny Třídy Podílových listů.

5. Další náklady hrazené z majetku v Podílovém fondu jsou:

- a) náklady na vytvoření a vznik Podílového fondu a zahájení jeho činnosti, zejména náklady na licenční a registrační řízení u příslušných orgánů veřejné moci, náklady na odměnu za činnost notáře a s tím související poplatky a náklady na odměnu za právní služby;
- b) poplatky a náklady, které mohou vzniknout v souvislosti s pořízením a likvidací majetku Podílového fondu;
- c) veškeré daně, které mohou být splatné z majetku Podílového fondu, výnosů a nákladů k tíži Podílového fondu;
- d) poplatky za zprostředkování makléřských služeb a služeb hlavního podpůrce, depozitářské, bankovní a jiné poplatky vzniklé Podílovému fondu v souvislosti s jeho obchodními transakcemi a nakládání s finančními prostředky;
- e) poplatky a výdaje v důsledku jakékoli činnosti znalců, či jiných dodavatelů Podílovému fondu;
- f) náklady vzniklé v souvislosti s uveřejněním a poskytováním informací pro Investory, zejména náklady na tisk a distribuci výroční zprávy, zpráv pro regulační orgány, náklady na zveřejňování oznámení v médiích;
- g) náklady vzniklé v souvislosti se soudními nebo správními řízeními, náklady na činnost notáře a na účetní a daňový audit;
- h) náklady cizího kapitálu, zejména úroky z úvěrů a půjček přijatých v souvislosti s obhospodařováním majetku Podílového fondu;

- i) náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, výstavbou, vlastnictvím, provozem a prodejem nemovitostí včetně jejich příslušenství a s nimi související obhospodařovací náklady (např. na právní služby, katastrální poplatky, náklady na realitní zprostředkovatele, energie, služby, údržbu, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence, atp.);
  - j) náklady vznikající v souvislosti s účastmi v nemovitostních společnostech (náklady v souvislosti s nabýváním a prodejem účastí na nemovitostních společnostech, zejména poradenské služby – právní, daňové, stavební, audit, realitní zprostředkovatelé; náklady vznikající v průběhu držby nemovitostí společnosti související právní služby, audit, atp.);
  - k) náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, provozem a prodejem věcí z příslušenství nemovitostí (zejména právní služby, obnovu, údržbu, opravy, energie, atp.)
  - l) náklady na ustanovení a činnost investičních výborů či komisí, včetně výboru odborníků;
  - m) náklady spojené s vyhledáváním, analýzou a přípravou dalších investičních příležitostí (investičním výzkumem);
  - n) náklady spojené s obchody s investičními nástroji (provize, poplatky organizátorům trhu a obchodníkům s cennými papíry);
  - o) odměny za uložení a správu investičních nástrojů;
  - p) odměny za vedení majetkových účtů investičních nástrojů;
  - q) náklady související s reoperacemi a revizními reoperacemi;
  - r) náklady z opčních, termínových a dalších derivátových operací;
  - s) náklady na záporné kurzové rozdíly;
  - t) náklady na služby související s vedením účetnictví.
6. Investiční společnost využívá k distribuci Podílových listů investiční zprostředkovatele, jimž vyplácí provize stanovené zpravidla procentem z úplaty, kterou Investiční společnost přijímá od Podílového fondu za výkon činnosti obhospodařování a administrace Podílového fondu a dále procentem ze vstupních poplatků z jimi zprostředkovaných investic, přičemž investiční zprostředkovatel může svým zaměstnancům či osobám v obdobném právním vztahu poskytovat peněžité či nepeněžité plnění. Bližší informace jsou uvedeny v Příloze – Údaje o poplatcích a nákladech a v Sazebníku.
7. Investiční společnost svým zaměstnancům či osobám v obdobném právním vztahu, zejména investičním zprostředkovatelům, s kterými spolupracuje, může poskytnout nepeněžité plnění formou slevy ze vstupních poplatků z investic do Podílového fondu. Bližší informace jsou uvedeny v Příloze – Údaje o poplatcích a nákladech a v Sazebníku.

## **Článek XII – Informace o udržitelnosti**

1. Podílový fond zohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti.
2. Podílový fond prosazuje kromě jiných vlastností i environmentální nebo sociální vlastnosti nebo kombinaci těchto vlastností a nemovitostní společnosti, do kterých Podílový fond investuje dodržují postupy řádné správy a řízení.
3. Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u podkladových investic Podílového fondu, jež zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části Podílového fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

4. Podrobné informace k bodu 1. a 2. článku XII. Statutu jsou uvedeny v Příloze – Zveřejňování informací před uzavřením smlouvy u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852.

## **Článek XIII. – Další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice**

1. Statut je základním dokumentem fondu a upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi vlastníky Podílových listů jako podílníky a Společností jako Obhospodařovatelem Podílového fondu.
2. Údaje uvedené ve Statutu jsou průběžně aktualizovány. V souladu s vnitřními předpisy Investiční společnosti jsou všichni její pracovníci povinni sledovat, zda neexistuje či nevzniká potřeba aktualizace Statutu. V případě, že příslušné orgány Investiční společnosti dospějí k názoru, že úprava Statutu je relevantní, informují o tom primárně představenstvo včetně předložení návrhu příslušných změn. Představenstvo Investiční společnosti následně rozhodne (odsouhlasí), zda se Statut změní. Investiční společnost poskytne ČNB tento statut a oznámí jí každou jeho změnu. Statut Podílového fondu ani jeho změna nepodléhá schválení ČNB.
3. Aktuální znění Statutu a jeho změny je uveřejňováno na internetových stránkách Investiční společnosti [www.investika.cz](http://www.investika.cz). Statut je dále k dispozici k nahlédnutí v sídle Investiční společnosti. Investiční společnost poskytne každému investorovi na jeho žádost bezúplatně aktuální statut tohoto Podílového fondu.
4. Vedle Statutu Podílový fond uveřejňuje také sdělení klíčových informací, a to na internetových stránkách Investiční společnosti [www.investika.cz](http://www.investika.cz). Údaje v něm uvedené musí být v souladu s údaji obsaženými v tomto Statutu.
5. Každému Investorovi musí být s dostatečným časovým předstihem před uskutečněním investice poskytnuto bezúplatně sdělení klíčových informací a na žádost poskytnuty bezúplatně Statut, poslední uveřejněná výroční zpráva Podílového fondu a pololetní zpráva Podílového fondu, pokud ji Podílový fond vypracovává.
6. Statut a sdělení klíčových informací jsou každému investorovi poskytnuty na požádání v listinné podobě a současně uveřejněny na internetových stránkách [www.investika.cz](http://www.investika.cz), pokud není dále stanoveno jinak.
7. Investiční společnost je za podmínek, které vymezuje příslušné Nařízení vlády ke sdělení klíčových informací, oprávněna Statut a sdělení klíčových informací místo v listinné podobě poskytnout investorovi
  - a) na nosiči informací, který nemá listinnou podobu
  - b) pouze na internetových stránkách Investiční společnosti, která obhospodařuje Podílový fond.
8. Podílový fond je speciálním fondem a to fondem nemovitostí a má formu otevřeného podílového fondu. Z hlediska druhů pořízovaných věcí lze konstatovat, že jde spíše o konzervativní podílový fond, který nabývá méně riziková aktiva, avšak ve vztahu ke konkrétní povaze jednotlivých druhů nemovitostních aktiv je nutné upozornit na fakt, že ani při jejich náležitém obhospodařování nejsou rychle likvidní.
9. Podle Metodiky klasifikace fondů závazné pro členy AKAT ČR ke dni schválení tohoto Statutu je možno pro Podílový fond použít označení speciální fond nemovitostí jako podkategorie Ostatní fondy v klasifikaci podle druhů aktiv.
10. Typický investor, pro kterého je Podílový fond určen, je spíše konzervativní, může disponovat pouze základními zkušenostmi a znalostmi ohledně investování do podílových listů. Minimální doporučený investiční horizont je 5 let, avšak vzhledem ke skutečnosti, že nemovitostní aktiva jsou ze své povahy méně likvidní, může v důsledku nepříznivého vývoje likvidity majetku Podílovém fondu dojít k vypořádání žádosti o zpětný odkup až v maximální lhůtě 6 měsíců, či může v krajním případě omezení likvidity samotných podílových listů dojít i k pozastavení jejich odkupu na dobu až dvou let. Investor by tedy měl

mít vždy k dispozici jiná likvidní aktiva, než jsou podílové listy Podílového fondu. Nabytí podílových listů na úvěr nebo zápůjčku se v žádném případě nedoporučuje.

11. Stručné vysvětlení způsobu rozhodování o investicích do věcí, které mohou být nabyty do majetku Podílového fondu:

O investicích do Nemovitostních aktiv rozhoduje vždy představenstvo Investiční společnosti. Podkladem pro rozhodnutí je podrobná analýza ekonomické výhodnosti takovéto investice, jakož i předložení důkladného technického, právního a daňově účetního due diligence. O investicích do ostatních věcí rozhoduje portfolio manager Investiční společnosti.

12. Auditorem Podílového fondu je Kreston Audit FIN, s.r.o., se sídlem Horova 1767/26, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, IČO: 42196949, auditorská společnost zapsaná v seznamu auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky, oprávnění č. 011.

13. Informace o podmínkách, za kterých může být rozhodnuto o likvidaci nebo přeměně Podílového fondu

a) Podílový fond se zrušuje s likvidací, jestliže

- i. o tom rozhodl jeho obhospodařovatel,
- ii. jeho obhospodařovatel byl zrušen s likvidací, nerozhodne-li ČNB do 3 měsíců ode dne, kdy příslušný orgán obhospodařovatele rozhodl o zrušení obhospodařovatele s likvidací, o převodu obhospodařování tohoto fondu na jiného obhospodařovatele,
- iii. zaniklo oprávnění obhospodařovatele podílového fondu tento fond obhospodařovat, nerozhodne-li ČNB o převodu obhospodařování tohoto fondu na jiného obhospodařovatele,
- iv. o tom rozhodla ČNB nebo o tom rozhodl soud, nebo
- v. uplynula doba, na kterou byl vytvořen.

b) ČNB může rozhodnout o zrušení podílového fondu s likvidací, jestliže

- i. průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR,
- ii. výše fondového kapitálu tohoto fondu do 6 měsíců ode dne jeho vzniku nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR, nebo
- iii. odňala jeho obhospodařovateli povolení k činnosti investiční společnosti.

c) ČNB odejme povolení k činnosti Investiční společnosti, povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, povolení k činnosti zahraniční osoby podle § 481 nebo povolení k činnosti hlavního administrátora,

- i. bylo-li rozhodnuto o úpadku Investiční společnosti,
- ii. byl-li insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku Investiční společnosti,
- iii. jestliže o odnětí povolení k činnosti požádala Investiční společnost.

d) Obhospodařovatel Podílového fondu zpeněží majetek v Podílovém fondu a splní dluhy v Podílovém fondu do 6 měsíců ode dne zrušení Podílového fondu. Administrátor Podílového fondu vyplatí podílníkům jejich podíly na likvidačním zůstatku do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku v Podílovém fondu a splnění dluhů v Podílovém fondu. Podrobnější podmínky stanoví Zákon.

e) V případě, že se Investiční společnost rozhodne zrušit Podílový fond, oznámí záměr zrušit Podílový fond předem na svých internetových stránkách.

- f) Přeměnou podílového fondu se dle Zákona a tohoto Statutu rozumí
- i. splynutí podílových fondů,
  - ii. sloučení podílových fondů,
  - iii. přeměna podílového fondu na akciovou společnost,
  - iv. přeměna speciálního fondu na standardní fond.
- g) Ke všem přeměnám Podílového fondu je nutný předchozí souhlas ČNB. O přeměnách rozhoduje Obhospodařovatel Podílového fondu. Při splynutí a sloučení Podílového fondu Investiční společnost, jakožto administrátor na internetových stránkách zrušovaného Podílového fondu uveřejní rozhodnutí ČNB o povolení sloučení nebo slynutí, a to do 1 měsíce od dne nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí ČNB. Uveřejněním oznámení vzniká podílníkům právo na odkoupení Podílového listu bez srážky, srazit lze jen částku odpovídající účelně vynaloženým nákladům spojeným s odkoupením Podílového listu. Toto právo zanikne, není-li uplatněno do dvou měsíců ode dne uveřejnění oznámení. Splývající nebo slučované fondy se zrušují a jejich podílníci se stávají podílníky nově vznikajícího podílového fondu, resp. přejímajícího podílového fondu uplynutím stanovené lhůty k rozhodnému dni splynutí, resp. sloučení. Administrátor podílového fondu je povinen do 3 měsíců ode dne zrušení splývajících podílových fondů, resp. slučovaných podílových fondů vyměnit podílníkovi podílový list zrušeného podílového fondu za podílový list nově vzniklého podílového fondu, resp. přejímajícího podílového fondu v poměru určeném podle Zákona. Podrobnější podmínky stanoví Zákon.
- h) Při přeměně Podílového fondu na akciovou společnost uveřejní Investiční společnost, jakožto administrátor přeměňovaného Podílového fondu na internetových stránkách tohoto fondu rozhodnutí ČNB o povolení přeměny, a to do 1 měsíce od dne nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí ČNB. Uveřejněním oznámení vzniká podílníkům právo na odkoupení Podílového listu bez srážky, srazit lze jen částku odpovídající účelně vynaloženým nákladům spojeným s odkoupením Podílového listu. Toto právo zanikne, není-li uplatněno do dvou měsíců ode dne uveřejnění oznámení. Podrobnější podmínky stanoví Zákon.

14. Kontaktní místo, kde je možné v případě potřeby získat dodatečné informace, je uvedeno v Příloze – Kontaktní údaje.

15. Základní informace o daňovém režimu:

Zdanění podílového fondu a podílníků podléhá daňovým předpisům České republiky, zejména pak zákonu č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pro zdaňování příjmů podílového fondu platí sazba daně z příjmů ve výši 5 %.

U právnických a fyzických osob daňových rezidentů v České republice, které mají Podílové listy zahrnuté v obchodním majetku, podléhají příjmy z odkoupení podílových listů standardnímu daňovému režimu.

U fyzických osob, které nemají Podílové listy zahrnuté v obchodním majetku, jsou příjmy z odkoupení Podílových listů osvobozeny od daně z příjmů, pokud podílník tyto Podílové listy vlastnil déle než 3 roky nebo pokud příjmy z odkoupení Podílových listů nepřesáhly ve zdaňovacím období 100 000 korun. V opačném případě je třeba tento příjem zahrnout do ostatních příjmů v rámci daňového přiznání k daní z příjmů fyzických osob.

Plynou-li příjmy z odkoupení Podílového listu příjemci - daňovému rezidentovi státu, který není (i) členským státem EU nebo (ii) jiným státem, který tvoří Evropský hospodářský prostor, a nebo (iii) státem s nímž má Česká republika uzavřenu smlouvu o zamezení dvojímu zdanění, je Investiční společnost povinna v zákonem stanovených případech srazit z částky za odkoupený Podílový list zajištění daně z příjmů ve výši podle platných právních předpisů. Z částky vyplaceného podílu na zisku příjemci je Investiční společnost povinna v zákonem stanovených případech srazit daň z příjmů ve výši podle platných právních předpisů, včetně příslušných smluv o zamezení dvojímu zdanění. Před odkoupením Podílových listů nebo před výplatou podílů na zisku proto může být Investiční společností, jakožto administrátorem požadováno potvrzení o daňovém domicilu příjemce.

Upozorňuje se, že režim zdanění příjmu jednotlivých podílníků záleží na platných daňových předpisech, které se mohou v průběhu času měnit. Zdanění příjmu jednotlivých investorů závisí na v té době platných daňových předpisech a nemusí být pro každého investora shodné. Investiční společnost ani distributor nejsou oprávněni poskytovat daňové poradenství nad rámec informačních povinností vyplývajících ze zákona. Proto Investiční společnost doporučuje, aby podílník v případě pochybností ohledně režimu zdanění, který se ho týká, vyhledal profesionální poradu (daňového poradce).

16. Způsob a četnost uveřejňování zpráv o hospodaření Podílového fondu

- a) Investiční společnost na internetové adrese [www.investika.cz](http://www.investika.cz) nejpozději do čtyř měsíců po skončení účetního období uveřejní výroční zprávu Podílového fondu a nejpozději do dvou měsíců po uplynutí prvních šesti měsíců účetního období pololetní zprávu Podílového fondu; součástí výroční zprávy je účetní závěrka ověřená auditorem.
- b) V případě využití pákového efektu obhospodařovatelem ve vztahu k investicím do Podílového fondu budou ve výroční zprávě Podílového fondu obsaženy mj. informace o míře využití pákového efektu, o změnách v míře využití pákového efektu, zárukách poskytnutých v souvislosti s využitím pákového efektu, jakož i o veškerých změnách týkajících se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu.
- c) V případě existence majetku poléhajícího zvláštním opatřením v důsledku jeho nízké likvidity budou ve výroční zprávě Podílového fondu obsaženy mj. informace o podílu majetku, který podléhá zvláštním opatřením v důsledku nízké likvidity, na celkovém majetku Podílového fondu, případně nová opatření přijatá k řízení rizika nedostatečné likvidity fondu.
- d) Investiční společnost uveřejňuje na internetové adrese [www.investika.cz](http://www.investika.cz):
  - i. nejméně jednou měsíčně údaj o aktuální hodnotě fondového kapitálu Podílového fondu a údaj o Aktuální hodnotě Podílového listu každé Třídy,
  - ii. za každý kalendářní měsíc údaj o počtu vydaných a odkoupených Podílových listů a o částkách, za které byly tyto Podílové listy vydány a odkoupeny,
  - iii. za každý kalendářní měsíc údaj o struktuře majetku v Podílovém fondu k poslednímu dni měsíce (včetně údajů o 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 nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu a míře využití pákového efektu).

17. Dohled nad dodržováním povinností stanovených Zákonem, na základě Zákona a přímo použitelným předpisem Evropské unie v oblasti obhospodařování investičních fondů a, podmínek určených v rozhodnutí na základě Zákona vykonává ČNB, která je orgánem dohledu nad kapitálovým trhem. Kontaktní údaje jsou: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1, PSČ 115 03, telefon: 800 160 170, e-mailová adresa: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz), internetová adresa <http://www.cnb.cz>.

18. Povolení k činnosti Investiční společnosti a výkon dohledu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Podílového fondu, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu Investiční společnosti, Depozitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.

19. Tento statut byl schválen představenstvem obhospodařovatele Podílového fondu.

20. Použití ustanovení § 1415 odst. 1 a § 1432 až § 1437 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se vylučuje.

21. Rozhodné právo pro smlouvu o vydání a odkupu podílových listů je právo České republiky, soudní příslušnost pro řešení sporů z této smlouvy řídí právními předpisy upravujícími soudní příslušnost dle rozhodného práva.

Datum podpisu: 30.12.2022



Petr Čížek, předseda představenstva

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

Milan Růžička, místopředseda představenstva

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

## Přílohy

- Vymezení pojmů
- Vedoucí osoby
- Informace o historické výkonnosti
- Údaje o poplatcích a nákladech
- Členové výboru odborníků
- Kontaktní údaje

## Příloha – Vymezení pojmů

**AKAT ČR** se rozumí Asociace pro kapitálový trh České republiky sdružující nejvýznamnější správce - investiční společnosti a asset management společnosti, které působí v České republice.

**Aktuální hodnotou Podílového listu** se rozumí podíl fondového kapitálu Podílového fondu připadající na jeden podílový list.

**ČNB** se rozumí Česká národní banka, která vykonává dohled nad dodržováním zákona o investičních společnostech a investičních fondech, podmínek stanovených v rozhodnutí vydaném dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech, statutu investičního fondu, smlouvy o obhospodařování, depozitářské smlouvy apod.

**Fondovým kapitálem** se rozumí hodnota majetku investičního fondu snižená o hodnotu dluhů investičního fondu

**Fondy kolektivního investování** se rozumí standardní fondy a speciální fondy.

**Forwardem** se rozumí nestandardizovaná dohoda dvou stran o nákupu nebo prodeji podkladového nástroje za předem stanovenou cenu, vypořádaná k budoucímu datu.

**Investiční fondy** se rozumí fondy kolektivního investování anebo fondy kvalifikovaných investorů.

**Investiční společnost** nebo **Společnost** se rozumí INVESTIKA, investiční společnost, a.s., se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2.

**Majetkem Podílového fondu** se rozumí pro účely výpočtu investičních limitů a limitů u celkové expozice aktiva v tomto fondu kolektivního investování.

**Nařízení k AIFMD** se rozumí Nařízením Komise v přenesené pravomoci (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.

**Nařízením vlády** se rozumí nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a technikách k jejich obhospodařování, v platném znění.

**Nařízením vlády ke sdělení klíčových informací** se rozumí nařízením vlády č. 242/2013 Sb., o sdělení klíčových informací speciálního fondu a způsobu poskytování sdělení a statutu speciálního fondu v jiné než listinné podobě, v platném znění.

**Nemovitostí** nemovitá věc.

**Nemovitostní společnost** se rozumí akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

**Obhospodařovatelem** se rozumí Investiční společnost

**Obchodníkem s cennými papíry** se rozumí ve vztahu k České republice jakákoli osoba, která má povolení poskytovat investiční služby ve smyslu zákona o podnikání na kapitálovém trhu, a ve vztahu k jinému státu jakákoli osoba, která je podle práva takového státu oprávněna poskytovat obdobné služby.

**OTC (over the counter) finančními deriváty** se rozumí finanční deriváty nepřijaté k obchodování na regulovaném či obdobném trhu.

**Podílníkem** (anebo též **Investorem** či **Klientem**) se rozumí vlastník Podílového listu nebo zájemce o investici do Podílových listů.

**Podílovým fondem** se rozumí podílový fond specifikovaný v článku I tohoto statutu.

**Podílovým listem** se rozumí cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír, který představuje podíl podílníka na podílovém fondu a se kterým jsou spojena další práva plynoucí ze zákona o investičních společnostech a investičních fondech a tohoto statutu.

**Podkladovým nástrojem** se rozumí majetek nebo závazky, ze kterých je složen derivát.

**Renomovanou ratingovou agenturou** se rozumí ratingové agentury uznané regulátory finančního trhu anebo používané regulovanými trhy, evropskými regulovanými trhy, zahraničními regulovanými trhy anebo jinými obdobnými regulovanými trhy, pro účely úvěrového hodnocení.

**Repo operací** se rozumí repo nebo reverzní repo. Repem se rozumí poskytnutí cenných papírů za peněžní prostředky se současným závazkem přijmout tyto cenné papíry ke stanovenému datu za částku rovnající se původním peněžním prostředkům a úroku (klasické repo, sell-and-buy-back, poskytnutí zápůjčky cenných papírů zajištěné peněžními prostředky). Reverzním repem se rozumí přijetí cenných papírů za peněžní prostředky se současným závazkem poskytnout tyto cenné papíry k přesnému datu za částku rovnající se převedeným peněžním prostředkům a úroku (klasické reverzní repo, buy-and-sell-back, přijetí zápůjčky cenných papírů zajištěné peněžními prostředky).

**Sazebníkem** se rozumí dokument označený jako „Sazebník poplatků a další parametry“.

**Smlouvou** se rozumí smlouva upravující podmínky prodeje (úpisu) a odkupu Podílových listů uzavřená mezi Investiční společností a Investorem.

**Statutem** se rozumí tento statut podílového fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond.

**Swapem** se rozumí dohoda dvou stran o vzájemném nákupu a prodeji

**Třídou (druhem)** se rozumí skupina podílových listů, s nimiž jsou spojena stejná zvláštní práva. Mezi jednotlivými Třídami se některá práva spojená s podílovým listem mohou lišit způsobem, který upravuje Statut.

**Vyhláškou o pravidlech** se rozumí vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění. 4

**Vyhláškou o samostatné evidenci investičních nástrojů** se rozumí vyhláška č. 58/2006 Sb., o způsobu vedení samostatné evidence investičních nástrojů a evidence navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů, v platném znění.

**Vyhláškou o statutu** anebo jen **Vyhláškou** se rozumí vyhláška č. 246/2013 Sb., o statutu fondu kolektivního investování, v platném znění.

**Základní měnou** se rozumí koruna česká (CZK).

**Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech** anebo jen **Zákonem** se rozumí zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění.

**Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu (ZPKT)** se rozumí zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

**Zápůjčkou cenných papírů** se rozumí převod cenných papírů na jinou osobu se současným závazkem této osoby vrátit cenné papíry ke stanovenému datu.

## Příloha – Vedoucí osoby

(ke dni: schválení Statutu)

**Petr Čížek**, dat. nar. 20. října 1976, předseda představenstva, dále je osobou působící ve funkci člena statutárního orgánu (či jeho zástupce) obchodních společností, které jsou v majetku (přímo i nepřímo) Podílového fondu či jiných investičních fondů obhospodařovaných Investiční společností.

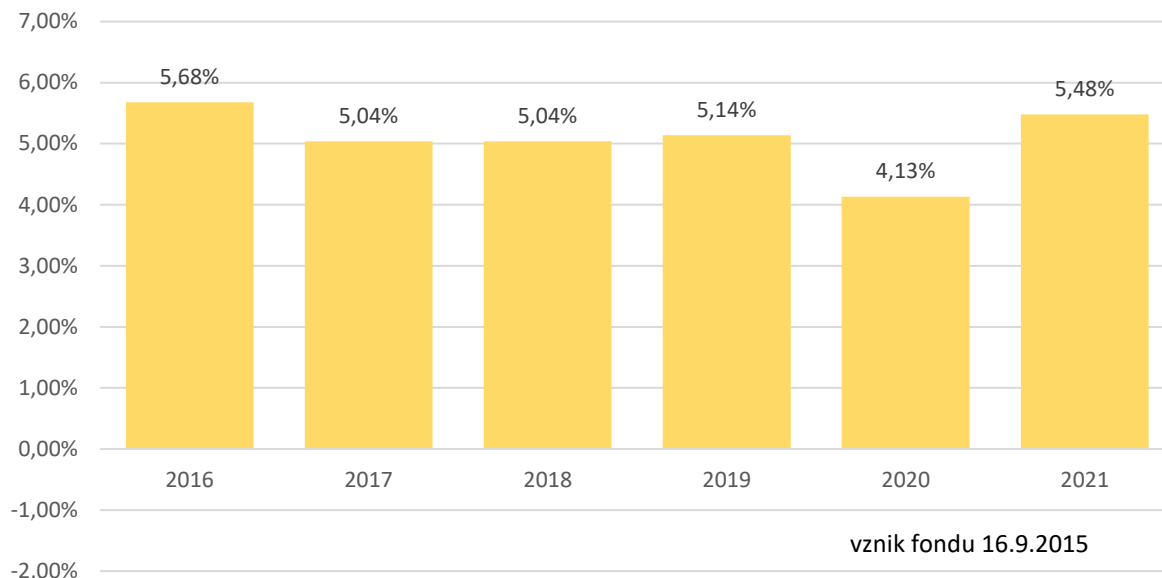
**Milan Růžička**, dat. nar. 12. června 1972, místopředseda představenstva, dále je osobou působící ve funkci jednatele společnosti INTERLIFE, s.r.o., IČO: 25759779, se sídlem Švédská 635/8, Smíchov, 150 00 Praha 5, jejíž předmětem činnosti je činnost investičního zprostředkovatele podle Zákona o podnikání na kapitálovém trhu jakož i ve funkci člena statutárního orgánu (či jeho zástupce) obchodních společností, které jsou v majetku (přímo i nepřímo) Podílového fondu či jiných investičních fondů obhospodařovaných Investiční společností.

**Václav Kovář MRICS**, dat. nar. 28. dubna 1981, člen představenstva, dále je osobou působící ve funkci člena statutárního či dozorčího orgánu (či jeho zástupce) obchodních společností, které jsou v majetku (přímo i nepřímo) Podílového fondu či jiných investičních fondů obhospodařovaných Investiční společností.

## Příloha – Informace o historické výkonnosti

Výpočet hodnot historické výkonnosti vychází z čisté hodnoty majetku Podílového fondu připadající na konkrétní Třidu Podílových listů a provádí se za předpokladu, že rozdělitelné příjmy Podílového fondu byly znovu investovány.

### Výkonnost Podílového fondu pro Třidu CZK



**Investor se tímto výslovně upozorňuje, že použité údaje a informace uvedené v grafu se týkají minulosti a výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů.**

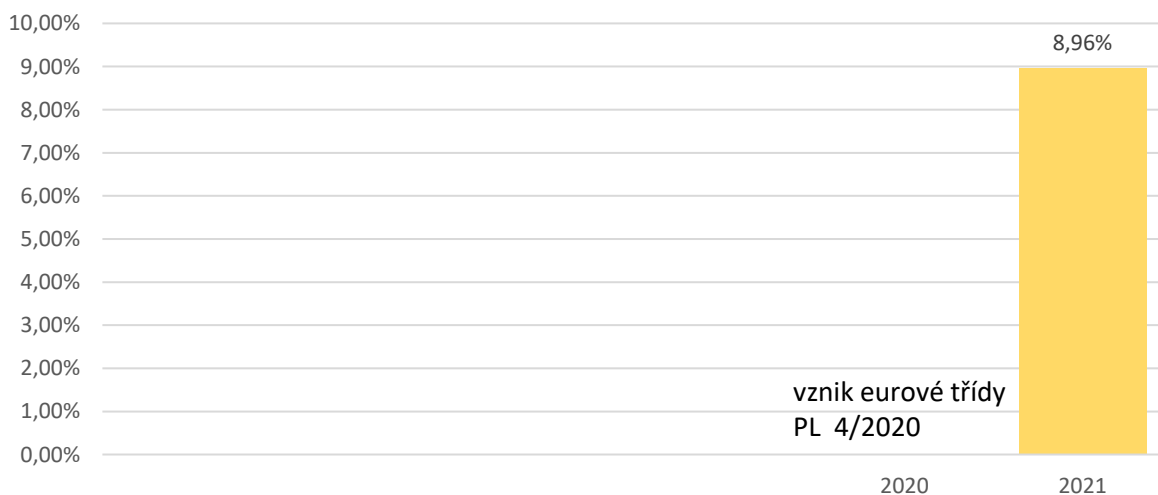
**Do výpočtu dosavadní výkonnosti byly zahrnuty následující poplatky:** náklady hrazené z majetku Podílového fondu za činnost administrace, za obhospodařování, za činnost depozitáře, za činnost vnitřního auditu, za činnost statutárního auditu, a další náklady hrazené z majetku Podílového fondu dle písm. f) Přílohy - Údaje o poplatcích a nákladech.

**Z výpočtu dosavadní výkonnosti byly vyloučeny následující poplatky:** vstupní poplatky hrazené investory

**Podílový fond vznikl 16. září 2015. Podílový fond zahájil vydávání Podílových listů (Třidy CZK) 31. října 2015.**

Dosavadní výkonnost je počítána v následující měně: CZK

### Výkonnost Podílového fondu pro Třidu EUR



**Investor se tímto výslovně upozorňuje, že použité údaje a informace uvedené v grafu se týkají minulosti a výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů.**

**Do výpočtu dosavadní výkonnosti byly zahrnuty následující poplatky:** náklady hrazené z majetku Podílového fondu za činnost administrace, za obhospodařování, za činnost depozitáře, za činnost vnitřního auditu, za činnost statutárního auditu, a další náklady hrazené z majetku Podílového fondu dle písm. f) Přílohy - Údaje o poplatcích a nákladech.

**Z výpočtu dosavadní výkonnosti byly vyloučeny následující poplatky:** vstupní poplatky hrazené investory

**Podílový fond vznikl 16. září 2015. Podílový fond zahájil vydávání Podílových listů (Třídy EUR) 30. dubna 2020.**

**Dosavadní výkonnost je počítána v následující měně: EUR**

**Výkonnost Podílového fondu pro Profesionální Třidu:**

Vzhledem k tomu, že Profesionální Třída byla vytvořena dne 19.2.2021 nejsou k dispozici údaje o historické výkonnosti Podílového fondu pro Profesionální Třidu.

## Příloha – Údaje o poplatcích a nákladech

Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice (Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice)			
<b>Vstupní poplatek (přirážka)</b>	<b>Třída CZK</b> - max. 5 % z investice	<b>Třída EUR</b> - max. 5 % z investice	<b>Profesionální Třída</b> - není uplatňován
<b>Výstupní poplatek (srážka)</b>	<b>Třída CZK</b> - max. 5 % z hodnoty odkoupených Podílových listů	<b>Třída EUR</b> - max. 5 % z hodnoty odkoupených Podílových listů	<b>Profesionální Třída</b> - není uplatňován
<p>Informace o aktuální výši vstupního a výstupního poplatku a jejich případném odstupňování podle objemu investované částky je uvedena v Sazebníku.</p> <p>Vstupní poplatek je příjmem Investiční společnosti. Výstupní poplatek je příjmem Podílového fondu.</p> <p>V závislosti na snížení nákladů na vydání podílových listů, marketingu Podílového fondu, poradenství nebo jiném kritériu může být podle okolností u konkrétní osoby nebo u konkrétní skupiny osob vstupní poplatek nebo výstupní účtován nižší nebo žádný. Statutární orgán Investiční společnosti může rozhodnout o tom, že vstupní nebo výstupní poplatek nebude účtován ve vztahu ke konkrétní Třídě Podílových listů. Při odkupu jedné Třídy Podílových listů a současném úpisu jiné Třídy Podílových listů ve stejném objemu není výstupní poplatek (srážka) aplikován.</p>			

Náklady hrazené z majetku Podílového fondu v průběhu roku:

- a) Za činnost administrace – úplata Investiční společnosti  
- roční výše úplaty činí maximálně 0,5 % hodnoty aktiv p.a. Investiční společnost může rozhodnout, že úplata za činnost administrace nebude na vrub Podílového fondu účtována. Konkrétní výše úplaty stanoví statutární orgán Investiční společnosti a může být stanovena odlišně pro jednotlivé Třídy Podílových listů. Konkrétní výše úplaty je Investorovi k dispozici na požádání v sídle Investiční společnosti.
- b) Za činnost obhospodařování – úplata Investiční společnosti  
- roční výše úplaty činí maximálně 2 % hodnoty aktiv p.a., přesná výše úplaty za činnost obhospodařování je stanovena statutárním orgánem Investiční společnosti, může být stanovena odlišně pro jednotlivé Třídy Podílových listů a na požádání je Podílníkovi k dispozici v sídle Investiční společnosti. Fixní úplata je hrazena měsíčně v příslušném poměru, na základě faktury vystavené Obhospodařovatelem. Investiční společnost může rozhodnout, že úplata za činnost obhospodařování nebude na vrub Podílového fondu účtována.
- c) Za činnost depozitáře – hradí se skutečně vynaložené náklady ve výši dle smlouvy s depozitářem. Minimálně ve výši 5.000,- Kč za měsíc a maximálně 0,2 % hodnoty aktiv p.a. zahrnující všechny Třídy Podílových listů.
- d) Za činnost vnitřního auditu – hradí se skutečně vynaložené náklady ve výši dle smlouvy s vnitřním auditorem, maximálně do výše 300.000,- Kč p.a. zahrnující všechny Třídy Podílových listů.
- e) Za činnost statutárního auditu – hradí se skutečně vynaložené náklady ve výši dle smlouvy se statutárním auditorem / auditorskou společností, maximálně do výše 500.000,- Kč za rok zahrnující všechny Třídy Podílových listů.
- f) Další náklady hrazené z majetku Podílového fondu jsou zejména:



- i. náklady na vytvoření a vznik Podílového fondu a zahájení jeho činnosti, zejména náklady na licenční a registrační řízení u příslušných orgánů veřejné moci, náklady na odměnu za činnost notáře a s tím související poplatky a náklady na odměnu za právní služby;
- ii. poplatky a náklady, které mohou vzniknout v souvislosti s pořízením a likvidací majetku Podílového fondu;
- iii. veškeré daně, které mohou být splatné z majetku Podílového fondu, výnosů a nákladů k tíži Podílového fondu;
- iv. poplatky za zprostředkování makléřských služeb a služeb hlavního podpůrce, depozitářské, bankovní a jiné poplatky vzniklé Podílovému fondu v souvislosti s jeho obchodními transakcemi a nakládání s finančními prostředky;
- v. poplatky a výdaje v důsledku jakékoli činnosti znalců, či jiných dodavatelů Podílovému fondu;
- vi. náklady vzniklé v souvislosti s uveřejněním a poskytováním informací pro Investory, zejména náklady na tisk a distribuci výroční zprávy, zpráv pro regulační orgány, náklady na zveřejňování oznámení v médiích;
- vii. náklady vzniklé v souvislosti se soudními nebo správními řízeními, náklady na činnost notáře a na účetní a daňový audit;
- viii. náklady cizího kapitálu, zejména úroky z úvěrů a půjček přijatých v souvislosti s obhospodařováním majetku Podílového fondu;
- ix. náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, výstavbou, vlastnictvím, provozem a prodejem nemovitostí včetně jejich příslušenství a s nimi související obhospodařovací náklady (např. na právní služby, katastrální poplatky, náklady na realitní zprostředkovatele, energie, služby, údržbu, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence, atp.);
- x. náklady vznikající v souvislosti s účastmi v nemovitostních společnostech (náklady v souvislosti s nabýváním a prodejem účastí na nemovitostních společnostech, zejména poradenské služby – právní, daňové, stavební, audit, realitní zprostředkovatelé; náklady vznikající v průběhu držby nemovitostí společnosti související právní služby, audit, atp.);
- xi. náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, provozem a prodejem věcí z příslušenství nemovitostí (zejména právní služby, obnovu, údržbu, opravy, energie, atp.)
- xii. náklady na ustanovení a činnost investičních výborů či komisí, včetně výboru odborníků;
- xiii. náklady spojené s vyhledáváním, analýzou a přípravou dalších investičních příležitostí (investičním výzkumem);
- xiv. náklady spojené s obchody s investičními nástroji (provize, poplatky organizátorům trhu a obchodníkům s cennými papíry);
- xv. odměny za uložení a správu investičních nástrojů;
- xvi. odměny za vedení majetkových účtů investičních nástrojů;
- xvii. náklady související s reoperacemi a revizními reoperacemi;
- xviii. náklady z opčních, termínových a dalších derivátových operací;
- xix. náklady na záporné kurzové rozdíly;

náklady na služby související s vedením účetnictví.

<b>Celková nákladovost</b>	<b>Třída CZK</b> 1,65 % (za rok 2021)	<b>Třída EUR</b> 3,44 % (za rok 2021)	<b>Profesionální Třída</b> 0,9 %  Upozorňujeme, že tato výše celkové nákladovosti představuje odhad.

Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek - neaplikováno	
--	--

Celková nákladovost vyjadřuje celkovou výši nákladů hrazených z majetku Podílového fondu v průběhu roku připadající na příslušnou Třidu Podílových listů.

Celková nákladovost se uvede za předchozí účetní období v procentním vyjádření ve formě ukazatele celkové nákladovosti. Ukazatel celkové nákladovosti fondu (TER) se rovná poměru celkové výše nákladů k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu připadající na příslušnou Třidu Podílových listů. Dle právních předpisů se celkovou výši nákladů rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech a ziscích nebo ztrátách fondu, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji. Investor se tímto upozorňuje, že část úplaty za obhospodařování může být v rámci realokace nákladů za činnosti, jejichž beneficentem je Nemovitostní společnost, hrazena Nemovitostní společností. V takovém případě nejsou předmětné úplaty reflektovány v ukazateli TER, nicméně jsou již zahrnuty ve výkonnosti Podílového fondu, na kterou mají dopad.

#### **Poplatky a náklady hrazené Investorem:**

Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi přímo účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.

- vstupní poplatek ve výši stanovené Sazebníkem ve vztahu k příslušné Třídě Podílových listů
- výstupní poplatek ve výši stanovené Sazebníkem (je-li aplikován) ve vztahu k příslušné Třídě Podílových listů

#### **Náklady hrazené z majetku Podílového fondu:**

- viz přehled nákladů uvedený výše

#### **Náklady hrazené z majetku Podílového fondu slouží k zajištění správy jeho majetku a mohou snižovat zhodnocení investovaných prostředků.**

Nelze-li jinak, je Investiční fond oprávněn určit výši celkové nákladovosti kvalifikovaným odhadem, v takovém případě Investiční fond upozorňuje, že výše celkové nákladovosti představuje pouze odhad. Výše celkové nákladovosti je uvedena v tabulce výše, a to pro jednotlivé Třidy Podílových listů, přičemž u Třidy Podílových listů, u které ještě nedošlo k uplynutí účetního období od zahájení vydávání Podílových listů této Třidy, je celková nákladovost stanovena odhadem.

#### **Aktuální výši poplatků, které jsou stanoveny maximální procentní částkou, stanovuje Podílový fond v uveřejňovaném v Sazebníku.**

#### **Informace o pobídkách**

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

## Příloha – Členové výboru odborníků

**Ing. Ladislav Šelepa**, dat. nar. 1. srpna 1957, vznik funkce 3. srpna 2020, vystudoval ČVUT v Praze a dále absolvoval postgraduální studium na VUT v Brně a VŠE v Praze. Ing. Šelepa je soudním znalcem v oboru stavebnictví a v oboru ekonomika a autorizovaným inženýrem v oboru pozemní stavby. Znaleckou a inženýrskou činnost v oborech stavebnictví a ekonomika (ceny a odhady) vykonává již více než 35 let, přičemž v uvedeném období provedl více než 13 500 znaleckých posudků, expertíz a odhadů cen v oblasti staveb, nemovitostí včetně posuzování stavebních vad zahrnujících mimo jiné i administrativní budovy, hotely, obchodní centra, tovární komplexy, skladové a logistické areály, historické památkové objekty či pozemky. Znaleckou a expertní činnost vykonává jak pro státní orgány (zejm. soudy), tak i pro řadu obchodních společností zahrnujících i významné finanční instituce (banky, investiční společnosti a investiční fondy).

**Ing. Martin Bek**, dat. nar. 18. února 1969, vznik funkce 13. prosince 2021, vystudoval VŠE v Praze – Fakulta mezinárodního obchodu. Poté studoval 3 roky obor finance v Paříži na European Business School, kde následně zahájil svoji praxi v ekonomickém poradenství. Má letité zkušenosti s oceňováním nemovitostí ze své pozice člena představenstva odpovědného za audit, controlling a plánování ze společnosti Český Telecom a Telefónica O2 (dříve Eurotel). Je členem komory daňových poradců ČR.

**Ing. Veronika Sirotnáková**, dat. nar. 27. října 1983, vznik funkce 13. prosince 2021, vystudovala Ekonomickou univerzitu v Bratislavě. Od roku 2008 působí ve vedoucích funkcích obchodních společností zabývajících se investováním do nemovitostí či poskytováním služeb spojených se správou nemovitostí. V rámci výkonu funkce místopředsedkyně představenstva společnosti IMMOTEL měla na starosti zejména přípravu finančních plánů a oceňování portfolia nemovitostí. V rámci svých dalších angažmá odpovídala z pozice člena statutárního orgánu za zajišťování financování a oceňování nemovitostí.

## Příloha – Kontaktní údaje

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

adresa sídla: U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2

telefon: + 420 233 334 990

e-mailová adresa: [office@investika.cz](mailto:office@investika.cz)

adresa internetových stránek: [www.investika.cz](http://www.investika.cz)

Název produktu: INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

Identifikační kód právnické osoby: 3157009ROAOUQS9QFM78

## Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

### Má tento finanční produkt cíl udržitelných investic?



Ano



Ne



Bude provádět **udržitelné investice s environmentálním cílem** v minimální výši : \_\_\_%



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



Bude provádět **udržitelné investice se sociálním cílem** v minimální výši: \_\_\_%



Prosazuje environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a přestože nesleduje cíl udržitelných investic, bude mít udržitelné investice v minimální výši \_\_\_%, a to



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice se sociálním cílem



Prosazuje E/S vlastnosti, ale **nebude provádět žádné udržitelné investice**

### Jaké environmentální a/nebo sociální vlastnosti tento finanční produkt prosazuje?

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond prosazuje následující environmentální a sociální vlastnosti:

1. Prosazuje určité minimální environmentální a sociální standardy, a pro tyto účely uplatňuje kritéria omezení investic s ohledem na podkladová aktiva a obchodní praktiky, které dle INVESTIKA nejsou v souladu, příp. jsou v přímém rozporu se zásadami udržitelnosti, a tudíž jsou škodlivé pro společnost a neslučitelné s udržitelnými investičními strategiemi.
2. Podporuje dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu se Všeobecnou deklarací lidských práv Organizace spojených národů



#### Udržitelnou investicí

se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a

**Taxonomie EU** je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

3. Podporuje dobrou správu a udržitelné podnikové postupy které přispívají k dlouhodobé tvorbě hodnoty pro akcionáře.

4. Prosazuje investování do společností a aktiv v souladu s E/S vlastnostmi a provádí jejich aktivní monitoring v čase.

5. Při správě portfolia nemovitostí, do kterých INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond investuje je usilováno o implementaci řešení, které umožňují snížení uhlíkové intenzity.

Neexistuje žádný referenční standard určený pro účely dosažení environmentálního nebo sociálního charakteristiky podporované INVESTIKOU.

● ***Jaké ukazatele udržitelnosti se používají k měření toho, zda byly dosaženy jednotlivé environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?***

1. Enviromentální a sociální standardy:

a. INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond neinvestuje do aktiv, které nesplňují minimální environmentální a sociální standardy, případně do aktiv, u kterých došlo z hlediska těchto standardů nebo standardů dobré správy v minulosti k významným porušením. Ukazatelem těchto standardů jsou:

- a) Seznam omezených investic

Seznam omezených investic obsahuje sektory, státy, společnosti a další aktiva, které podléhají specifickému procesu během investičního rozhodování. Tento seznam je přílohou interní metodiky investičního procesu a řízení rizik ve vztahu k udržitelnosti.

2. Podpora dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu s Všeobecnou deklarací lidských práv OSN.

- INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond vyhodnocuje podíl aktiv, u kterých je ze strany relevantních subjektů (protistrany, nájemci apod.) závazek dodržovat provádění obchodních aktivit v souladu s Všeobecnou deklarací lidských práv OSN.

3. Podpora dobré správy a udržitelných podnikových postupů, které přispívají k dlouhodobé tvorbě hodnoty pro investory, resp. akcionáře.

- INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond vyhodnocuje podíl aktiv, u kterých je ze strany relevantních subjektů (protistrany, nájemci apod.) historie nekalých obchodních či korupčních praktik.
- INVESTIKA v rámci nemovitostních společností v majetku INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fondu uplatňuje politiku výkonu hlasovacích práv, která je k dispozici na internetových stránkách INVESTIKA.

4. Pre-scoring investičních rozhodnutí z hlediska udržitelnosti:

- INVESTIKA v souvislosti s investováním na účet INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond provádí tzv. interní pre-scoring, přičemž dle interních metrik a na základě sebraných údajů a předpokladů dopadu potencionální

**Ukazatele udržitelnosti** měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním

investice na rizika udržitelnosti, INVESTIKA vyhodnocuje tyto potenciální investice. Investování do konkrétních aktiv je vždy podmíněno jejich vyhodnocením ve vztahu k investiční strategii fondu, tak aby fond splňoval své zákonné i smluvní povinnosti, včetně povinností ve vztahu k udržitelnosti.

Proces pre-scoringu je přílohou interní metodiky investičního procesu a řízení rizik ve vztahu k udržitelnosti.

5. Pravidelný interní scoring portfolia z hlediska udržitelnosti vyhodnocující provedené investice i dopady implementace řešení za účelem snížení uhlíkové intenzity.
- Ukazatelem vlastní uhlíkové stopy je celková uhlíková stopa dle ISO 14064 a GHG protokolu INVESTIKA realitního fondu, otevřeného podílového fondu dostupná v periodicky zveřejňovaných reportech (první report dle předmětné metodiky bude k dispozici do 30.6.2023).
  - Ukazatelem uhlíkové intenzity aktiv je ESG skóre dle interní metodiky INVESTIKA realitního fondu, otevřeného podílového fondu, přičemž ESG skóre je dostupné v periodicky zveřejňovaných reportech (první report dle předmětné metodiky bude k dispozici do 30.6.2023).

● ***Jaké jsou cíle udržitelných investic, které má finanční produkt částečně provádět, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispívají??***

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond nemá závazek provádět konkrétní procento udržitelných investic definované podle nařízení SFDR (EU) 2019/2088.

INVESTIKA realitní fond nemá určené žádné cíle udržitelných investic, nicméně úzce sleduje environmentální a sociální vlastnosti jednotlivých aktiv v majetku fondu, především v následujících oblastech:

- Zmírňování změny klimatu
- Přizpůsobování se změně klimatu;
- Udržitelné využívání a ochrana vodních a mořských zdrojů
- Přejít na oběhové hospodářství
- Prevence a omezování znečištění
- Ochrana a obnova biologické rozmanitosti a ekosystémů.

● ***Jak udržitelné investice, které má finanční produkt částečně provádět, významně nepoškozují žádný environmentální ani sociální cíl udržitelných investic?***

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond nemá závazek provádět konkrétní procento udržitelných investic definované podle nařízení SFDR (EU) 2019/2088.

— — *Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?*

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond nemá závazek provádět konkrétní procento udržitelných investic definované podle nařízení SFDR (EU) 2019/2088.

— — *Jak jsou udržitelné investice v souladu s pokyny OECD pro nadnárodní společnosti a s obecnými zásadami OSN v oblasti podnikání a lidských práv?  
Podrobnosti:*

**Hlavní nepříznivé dopady** jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond nemá závazek provádět konkrétní procento udržitelných investic definované podle nařízení SFDR (EU) 2019/2088.

*Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii EU.*

“Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

*Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.*



### Zohledňuje tento finanční produkt hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Ano,

INVESTIKA realitní fond zvažuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti, jak je uvedeno v příloze 1 RTS k SFDR. Hlavní nepříznivé dopady jsou monitorovány pomocí následujících mechanismů / ukazatelů:

- Seznam omezených investic
- Integrace postupů řádné správy a řízení
- Podíl aktiv, u kterých je závazek na dodržování a provádění obchodních aktivit v souladu s Všeobecnou deklarací lidských práv OSN
- ESG pre-investment scoring
- Pravidelný interní ESG scoring

V rámci těchto mechanismů/ukazatelů jsou zohledněny následující hlavní nepříznivé dopady (dle přílohy 1 RTS k SFDR):

- Tabulka 1, bod 1 (Emise skleníkových plynů)
- Tabulka 1, bod 5 (Podíl spotřeby a výroby energie z neobnovitelných zdrojů)
- Tabulka 1, bod 7 (Činnosti s negativním dopadem na oblasti citlivé z hlediska biologické rozmanitosti)
- Tabulka 1, bod 9 (Podíl nebezpečného odpadu a radioaktivního odpadu)
- Tabulka 1, bod 12 (Neočištěný rozdíl v odměňování žen a mužů)
- Tabulka 1, bod 13 (Genderová diverzita v představenstvu)
- Tabulka 1, bod 15 (Intenzita skleníkových plynů)
- Tabulka 2, bod 5 (Rozdělení spotřeby energie podle druhů neobnovitelných zdrojů energie)
- Tabulka 2, bod 6 (Spotřeba a recyklace vody)
- Tabulka 2, bod 19 (Intenzita spotřeby energie)
- Tabulka 3, bod 2 (Míra úrazů)





Ne

## Jakou investiční strategii tento finanční produkt uplatňuje?

Cílem INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, je dosáhnout zhodnocení vložených prostředků podílníků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat výnos z využití jednotlivých nemovitostí.

- ***Jaké jsou závazné prvky investiční strategie, které se používají k výběru investic za účelem dosažení jednotlivých environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných tímto finančním produktem??***

V rámci výše uvedené investiční strategie jsou aplikovány následující prvky, které se používají k výběru investic za účelem dosažení jednotlivých environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných INVESTIKA realitním fondem, otevřeným podílovým fondem:

- ESG pre-investment scoring

Dotazníkové šetření umožňující základní ESG skóring již před investičním rozhodnutím, klíčovými ukazateli jsou především vybrané hlavní nepříznivé dopady: Uhlíková stopa, uhlíková intenzita a ohrožení oblastí významných pro biodiverzitu.

- Seznam omezených investic

Seznam omezených investic obsahuje sektory, státy, společnosti a další aktiva, které podléhají specifickému procesu během investičního rozhodování. Tento seznam je přílohou interní metodiky investičního procesu a řízení rizik ve vztahu k udržitelnosti.

Nad rámec této metodiky sloužící k dosažení dosažení jednotlivých environmentálních nebo sociálních vlastností používá investika další metodiku pro zajištění strategických investičních cílů.

- ***Jaká je přislíbená minimální míra omezení rozsahu investic zvažovaných před uplatněním této investiční strategie?***

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond se nezavazuje k minimální míře omezení rozsahu investic před aplikací investiční strategie.

- ***Jaká je politika posuzování postupů řádné správy a řízení společností, do nichž je investováno?***

Mezi postupy řádné správy a řízení patří řádné struktury řízení, vztahy se zaměstnanci, odměňování zaměstnanců a dodržování

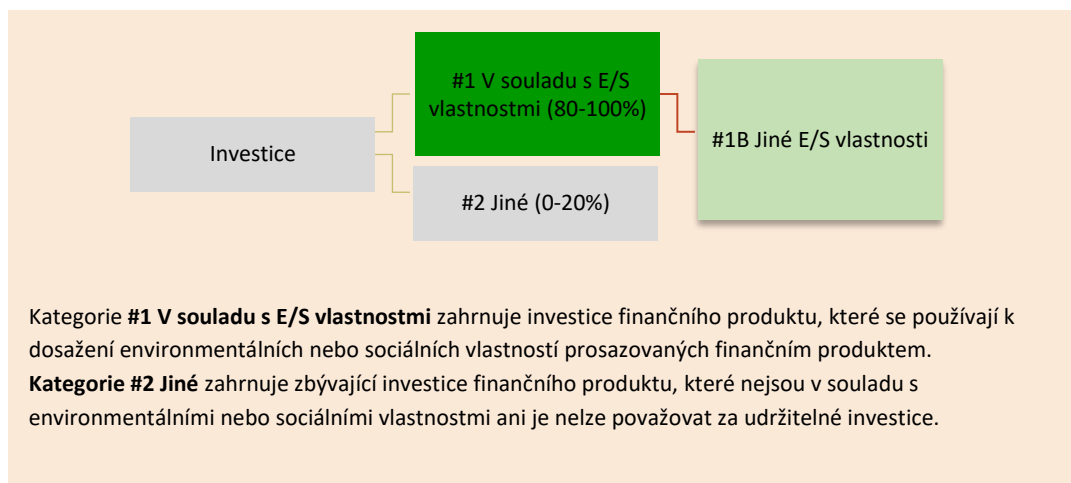
Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

V oblasti postupů řádné správy a řízení společnosti INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond zkoumá níže uvedená kritéria. Tato kritéria jsou součástí ESG Pre-investment scoringu jsou klíčová pro další rozhodování INVESTIKA realitního fondu.

- Celkový počet a povaha potvrzených případů korupce
- Celkový počet potvrzených případů, kdy byli zaměstnanci propuštěni nebo disciplinárně potrestáni za korupci
- Celkový počet potvrzených incidentů, kdy byly smlouvy s obchodními partnery ukončeny nebo nebyly obnoveny z důvodu porušení souvisejících s korupcí

INVESTIKA v rámci nemovitostních společností v majetku INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond uplatňuje politiku výkonu hlasovacích práv, která je k dispozici na internetových stránkách INVESTIKA.

### Jaká alokace aktiv je pro tento finanční produkt plánována?



Nejméně 80 % investic je v souladu s charakteristikami E/S INVESTIKA realitního fondu, otevřeného podílového fondu. Investice v kategorii Ostatní, odhadované mezi 0-20 %, jsou většinou v hotovosti a peněžních ekvivalentech. Plánovaná alokace aktiv je průběžně sledována a vyhodnocována na roční bázi.

- ***Jak využití derivátů dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných daným finančním produktem?***

INVESTIKA realitní fond nevyužívá deriváty k dosažení propagovaných environmentálních nebo sociálních charakteristik. Využívání finančních derivátů představuje techniku obhospodařování fondu, jejíž účelem je dle statutu fondu pouze zajištění.

Referenční hodnoty jsou indexy měřící, zda finanční produkt dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností, které

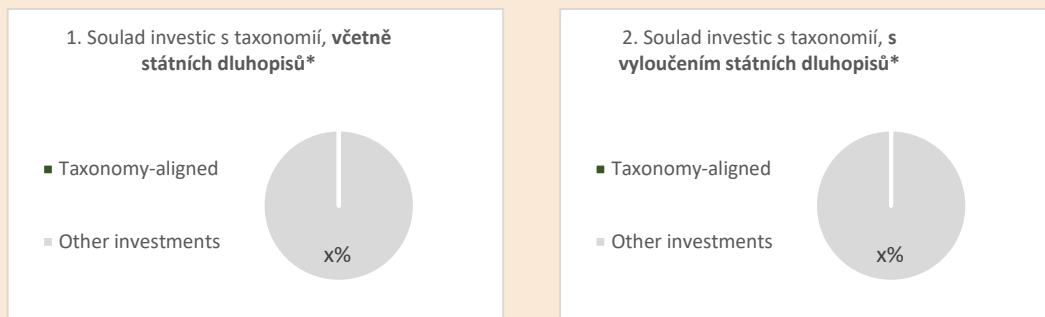


**Činnosti v souladu s taxonomií** jsou vyjádřeny jako podíl na:  
- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,  
**kapitálových výdajích** (CAPEX) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku, **provozních nákladech** (OPEX) představující zelené provozní činnosti



## V jakém minimálním rozsahu jsou udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují minimální procentní podíl investic, které jsou v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů\*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



\* Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.

### Podpůrné činnosti

přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálnímu cíli.

### Přechodné činnosti

jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úroveň emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.

Není aplikováno

#### ● Jaký je minimální podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

0 %.



#### Jaký je minimální podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nejsou v souladu s taxonomií EU?

0 %.



#### Jaký je minimální podíl sociálně udržitelných investic?

0 %.



#### Jaké investice jsou zahrnuty do položky „#2 Jiné“, jaký je jejich účel a jsou u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Typy nástrojů zahrnutých pod #2 jsou zejména hotovost, peněžní ekvivalenty a deriváty používané pro zajištění.

#### Je jako referenční hodnota pro zjištění toho, zda je tento finanční produkt v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi, které prosazuje, určen konkrétní index?

Není aplikováno.

#### ● Jak je referenční hodnota průběžně udržována v souladu s jednotlivými environmentálními nebo sociálními vlastnostmi, které daný finanční produkt prosazuje?



jsou udržitelné

investice s environmentálním cílem, které nezohledňují kritéria pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle taxonomie EU



Není aplikováno.

- ***Jak je průběžně zajištěn soulad investiční strategie s metodikou daného indexu?***

Není aplikováno.

- ***Jak se určený index liší od příslušného širokého tržního indexu?***

Není aplikováno.

- ***Kde najdu metodiku používanou k výpočtu určeného indexu?***

Není aplikováno.



### **Kde najdu na internetu další informace o daném produktu?**

**Další informace týkající se daného produktu jsou k dispozici na webových stránkách:**

Podrobné produktové informace a rozcestník na další dokumenty naleznete na stránkách:  
<https://moje.investika.cz/investicni-fondy/investika-realitni-fond>.