

# Statut

ZFP realitní fond,  
otevřený podílový fond,

ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

## Obsah

Vymezení pojmů .....	2
Článek I. – Údaje o fondu kolektivního investování .....	5
Článek II. – Obhospodařovatel Podílového fondu .....	5
Článek III. – Administrátor Podílového fondu .....	6
Článek IV. – Údaje o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti .....	6
Článek V. – Depozitář Podílového fondu .....	7
Článek VI. – Investiční strategie Podílového fondu .....	8
Článek VII. – Rizikový profil Podílového fondu .....	15
Článek VIII. – Historická výkonnost .....	19
Článek IX. – Zásady pro hospodaření s majetkem a výplata podílů na zisku nebo výnosech	19
Článek X. – Podílové listy vydávané Podílovým fondem .....	25
Článek XI. – Informace o poplatcích a nákladech .....	31
Článek XII. – Další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice .....	32
Příloha č. 1 Vedoucí osoby .....	38
Příloha č. 2 Seznam investičních fondů .....	39
Příloha č. 3 Informace o historické výkonnosti .....	40
Příloha č. 4 Údaje o poplatcích a nákladech .....	41
Příloha č. 5 Vzorec pro výpočet odměny za obhospodařování podílového fondu .....	44
Příloha č. 6 Způsob výpočtu výkonnostní odměny .....	45
Příloha č. 7 Kontaktní místa .....	46

## Vymezení pojmů

Níže uvedené pojmy mají v tomto statutu následující význam:

### **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, určený způsobem stanoveným Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech

### **Ceníkem**

se rozumí dokument, který je součástí smluvní dokumentace uzavírané s investory, stanovující poplatky, přírážky, srážky apod. uplatňované vůči investorům.

### **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 snížená 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 společností nebo Společností**

se rozumí ZFP Investments, investiční společnost, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO 242 52 654, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18374.

### **Majetkem v podílovém fondu**

se rozumí pro účely výpočtu investičních limitů a limitů u celkové expozice fondový kapitál snížený o oprávký a opravné položky, vyjma výpočtu investičních limitů v případě likvidních věcí, kdy se za majetek v podílovém fondu považuje hodnota aktiv fondu.

### **Nařízení k AIFMD**

se rozumí Nařízení 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 nařízení 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 nařízení 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.

### **Nemovitostní společností**

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.

**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).

**Statutem**

se rozumí tento statut podílového fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. obsahující náležitosti stanovené Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, Vyhláškou o náležitostech statutu, ve znění vyplývajícím z jejich případných změn.

**Swapem**

se rozumí dohoda dvou stran o vzájemném nákupu a prodeji podkladových nástrojů za předem stanovenou cenu, která je vypořádávána k určitým okamžikům v budoucnosti.

**Ukazatelem celkové nákladovosti fondu kolektivního investování (dále též jen „TER“)**

se rozumí ukazatel TER, který se rovná poměru celkové výše nákladů k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu. Celkovou výší nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech, výnosech a ziscích nebo ztrátách investičního fondu podle zvláštního právního předpisu, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji.

**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.

**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.

**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**

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.

## **Článek I. – Údaje o fondu kolektivního investování**

1. Podílový fond ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. byl vytvořen na základě povolení ČNB, vydaném dne 17.6.2013, č.j.: 2013/7017/570, Sp/2013/409/571, které nabylo právní moci dne 17.6.2013 (den vzniku fondu).
2. Podílový fond je zapsán v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou podle § 597 písm. b) Zákona.
3. Podílový fond je vytvořen na dobu neurčitou. Podílový fond je speciálním fondem nemovitostí a má formu otevřeného podílového fondu. Podílový fond není řídicím ani podřízeným fondem.
4. Od vytvoření Podílového fondu nedošlo ke změně ve statusových věcech.

## **Článek II. – Obhospodařovatel Podílového fondu**

1. Obhospodařovatelem Podílového fondu je ZFP Investments, investiční společnost, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO 242 52 654. Základní kapitál Investiční společnosti činí 26 000 000,- Kč, splaceno je 100 % výše základního kapitálu. Investiční společnost vznikla dne 23. 8. 2012, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku pod spisovou značkou B 18374 vedenou Městským soudem v Praze. Investiční společnosti bylo uděleno povolení k činnosti na základě rozhodnutí ČNB sp.zn. Sp/2012/571/571, č.j. 2013/998/570 vydaném dne 22. 1. 2013, které nabylo právní moci dne 22. 1. 2013, které bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB sp.zn. S-Sp/2014/00363/CNB/571, č.j. 2015/006213/CNB/570, vydaném dne 19. 1. 2015, které nabylo právní moci dne 21. 1. 2015.
2. Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném Českou národní bankou podle § 596 písm. a) Zákona.
3. Seznam vedoucích osob Investiční společnosti je uveden v Příloze č. 1.
4. Předmětem podnikání Investiční společnosti je na základě povolení ČNB:
  - a) obhospodařování a provádění administrace speciálních fondů a zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem;
  - b) obhospodařování a provádění administrace fondů kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání, a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání;
  - c) podle § 38 odst. 2 písm. a) Zákona provádění úschovy cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných investičními fondy a zahraničními investičními fondy uvedenými v § 485 odst. 1 písm. d) Zákona pro jiného, a to i ve vztahu k investičním fondům a zahraničním investičním fondům, jejichž obhospodařovatel, je oprávněn přesáhnout rozhodný limit;
  - d) obhospodařování majetku zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management);
  - e) provádění úschovy a správy investičních nástrojů, včetně souvisejících služeb, avšak pouze ve vztahu k cenným papírům a zaknihovaným cenným papírům vydávaným investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem;
  - f) poskytování investičního poradenství týkajícího se investičních nástrojů.

5. Investiční společnost není osobou, která by byla zahrnuta do konsolidovaného celku. Seznam investičních fondů, které Investiční společnost obhospodařuje, je uveden v Příloze č. 2.
6. Investiční společnost je obhospodařovatelem, který je oprávněn přesáhnout rozhodný limit uvedený v § 16 Zákona.

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

1. Administrátorem Podílového fondu je jeho obhospodařovatel ZFP Investments, investiční společnost, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO 242 52 65. Údaje o tomto administrátorovi jsou uvedeny výše v článku II. tohoto Statutu.
2. Administrátor Podílového fondu pro fond vykonává tyto činnosti:
  - a) vedení účetnictví,
  - b) poskytování právních služeb,
  - c) compliance a vnitřní audit,
  - d) vyřizování stížností a reklamací investorů,
  - e) oceňování jeho majetku a dluhů,
  - f) výpočet aktuální hodnoty cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru vydávaného Podílovým fondem,
  - g) plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním,
  - h) vedení seznamu vlastníků cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podílovým fondem,
  - i) zajišťování vydávání, výměny a odkupování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podílovým fondem,
  - j) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Podílového fondu,
  - k) vyhotovení a aktualizace sdělení klíčových informací Podílového fondu nebo srovnatelného dokumentu podle práva cizího státu a provádění jeho změn,
  - l) vyhotovení propagačního sdělení týkajícího se Podílového fondu,
  - m) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů podílníkům Podílového fondu a jiným osobám,
  - n) oznamování údajů a poskytování dokumentů zejména České národní bance nebo orgánu dohledu jiného členského státu Evropské unie,
  - o) rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Podílového fondu,
  - p) vedení evidence o vydávání a odkupování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podílovým fondem,
  - q) úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podílovým fondem,
  - r) nabízení investic do Podílového fondu,
  - s) jiné činnosti související s hospodařením s hodnotami v majetku Podílového fondu.

### **Článek IV. – Údaje o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti**

1. Společnost IAD Investments, správ. spol., a. s., se sídlem Malý trh 2/A, Bratislava 811 08, Slovenská republika, IČ 63078295, zapsaná do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddíl Sa, vložka 182/B (dále jen „IAD“), byla pověřena výkonem následujících činností, které zahrnuje obhospodařování Podílového fondu:

- činnost řízení rizik spojených s investováním na účet Podílového fondu.
2. Společnost IAD Investments, správ. spol., a. s., se sídlem Malý trh 2/A, Bratislava 811 08, Slovenská republika, IČ 63078295, zapsaná do Obchodního registra Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sa, vložka 182/B (dále jen „IAD“), byla pověřena výkonem následujících činností, které zahrnuje administrace Podílového fondu:
    - a) IAD se podílí na zajištění činnosti správa informačního systému;
    - b) IAD bude kromě činností vymezených v předcházejících bodech vykonávat a poskytovat konzultační činnost a spolupráci při všech odborných činnostech souvisejících se zahájením a výkonem obhospodařování Podílového fondu.
  3. Společnost ZFP akademie, a.s., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, IČ 263 04 805, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3828 (dále jen „ZFPA“), která jakožto investiční zprostředkovatel byla pověřena výkonem následujících činností, které zahrnuje administrace Podílového fondu:
    - a) nabízení investic do Podílového fondu,
    - b) v souvislosti s nabízením investic do Podílového fondu zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů podílníkům Podílového fondu (sdělení klíčových informací, statut apod.),
    - c) v souvislosti s výše uvedeným výkonem činnosti dále ZFPA zajišťuje plnění pravidel k předcházení k legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.
  4. Společnost Complex, s.r.o., se sídlem Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 12000, IČO 271 81 537, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102501 (dále jen „Complex“), která byla pověřena výkonem následujících činností, které zahrnuje administrace Podílového fondu:
    - vnitřní audit.
  5. Společnost TPA Tax s.r.o., se sídlem Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČO 26126851, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 72491, která byla pověřena výkonem následujících činností, které zahrnuje administrace Podílového fondu:
    - a) vedení účetnictví,
    - b) plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním.
  6. Výkonem jednotlivých činností, které zahrnuje obhospodařování nebo administrace Podílového fondu, lze pověřit jiného.

## **Článek V. – Depozitář Podílového fondu**

1. Depozitářem Podílového fondu je Československá obchodní banka, a.s., IČO 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B XXXVI, vložka 46.
2. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů investičního fondu vedeném Českou národní bankou 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) zajišťuje úschovu majetku Podílového fondu, nebo pokud to povaha věci vylučuje, kontroluje stav

- tohoto majetku,
- b) eviduje pohyb veškerých peněžních prostředků Podílového fondu,
  - c) kontroluje, zda Podílové listy Podílového fondu jsou vydávány, rušeny a odkupovány v souladu se Zákonem, Statutem a dalšími příslušnými právními předpisy,
  - d) kontroluje, zda Aktuální hodnota Podílového listu Podílového fondu je vypočítána v souladu se Zákonem, Statutem a dalšími příslušnými právními předpisy,
  - e) provádí pokyny Investiční společnosti nebo jiné osoby, která obhospodařuje majetek Podílového fondu, které nejsou v rozporu se Zákonem, Statutem a dalšími příslušnými právními předpisy,
  - f) kontroluje, zda výnos z majetku Podílového fondu je používán v souladu se Zákonem, Statutem a dalšími příslušnými právními předpisy,
  - g) kontroluje, zda majetek Podílového fondu je nabýván a zcizován v souladu se Zákonem, Statutem a dalšími příslušnými právními předpisy,
  - h) kontroluje postup při oceňování majetku Podílového fondu v souladu Zákonem, Statutem a dalšími příslušnými právními předpisy,
  - i) zřizuje a vede peněžní účty Podílového fondu,
  - j) eviduje a kontroluje stav majetku Podílového fondu, který nemá v opatrování.
5. Depozitář odpovídá Investiční společnosti, Podílovému fondu a podílníkům Podílového fondu za újmu způsobenou porušením stanovené nebo sjednané povinnosti Depozitáře. Tato odpovědnost Depozitáře není dotčena ani tehdy, provádí-li činnost prostřednictvím jiné osoby. Odpovědnost Investiční společnosti za újmu vzniklou při obhospodařování majetku v Podílovém fondu tím není dotčena.
6. Depozitář nepověřil výkonem činnosti depozitáře jiného. Depozitář nevykonává pro Podílový fond jiné činnosti.
7. Depozitář je zahrnut do konsolidačního celku, který je tvořen osobami, které jsou ve vztahu k depozitáři ovládajícími osobami. Společnost KBC Bank NV je jediným akcionářem depozitáře, jediným akcionářem KBC Bank NV je KBC Group NV. KBC Bank NV a KBC Group NV ovládají depozitáře na základě dispozice se všemi hlasy, jak plyne z účasti KBC Bank NV v depozitáři.

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

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 využití jednotlivých nemovitostí.
2. Majetek v Podílovém fondu Investiční společnost investuje v souladu s pravidly rozložení a omezení rizika a limity uvedenými v Zákoně popsanými v tomto Statutu, v Nařízení vlády a v tomto Statutu.

*Druhy věcí, které mohou být nabyty do majetku Podílového fondu včetně investičních limitů, které je nutno dodržovat ve vztahu k těmto věcem*

3. Podílový fond investuje zejména do:
  - a) nemovitostí – nemovitostí v oblasti bytových domů, administrativních budov, obchodních a logistických budov, budov cestovního ruchu, pozemků s instalovanými technologiemi pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie včetně solární energie a dále nemovitostí, které představují technologická zařízení, a to formou přímých investic,
  - b) nemovitostních společností ve výše zmíněných segmentech realitního trhu,



c) likvidních věcí dále uvedených.

4. Podílový fond v rámci investic do nemovitostních aktiv investuje zejména do nemovitostí včetně jejich příslušenství a nemovitostních společností v rámci jednotlivých 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 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, technologie pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů apod.
5. Podílový fond neaplikuje žádný limit na geografické umístění nemovitostí v majetku Podílového fondu, tj. až 100 % nemovitostí může být mimo území České republiky a současně až 100% nemovitostí 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.
6. Obchodní činnost Nemovitostní společnosti je popsána v zákonné definici Nemovitostní společnosti ve Vymezení pojmů viz výše.
7. Podílový fond investuje do následujících aktiv, přičemž pro jednotlivá aktiva (třídy aktiv) se aplikují limity stanovené v Zákoně níže uvedeným způsobem:

a) Nemovitosti

Hodnota nemovitosti nabývané do jmění speciálního fondu nemovitostí nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Podílového fondu.

Celková hodnota nemovitostí, které se podle Zákona oceňují porovnávací metodou, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku Podílového fondu. Pokud má Podílový fond účast v Nemovitostní společnosti, započítává se do uvedeného limitu též hodnota takových nemovitostí v majetku Nemovitostní společnosti, a to poměrem vyplývajícím z této účasti.

Maximální limit investic do všech nemovitostí včetně investic do účastí v Nemovitostních společnostech činí 80 % majetku Podílového fondu.

b) Nemovitostní společnosti

Hodnota účasti Podílového fondu v jedné Nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Podílového fondu.

Maximální limit činí 80 % hodnoty majetku Podílového fondu.

c) Likvidní věci

Podílový fond investuje nejméně 10 % svého majetku v souladu s Nařízením vlády do likvidních věcí, které představují:

- i. pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za Českou národní bankou nebo centrální bankou jiného státu, 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 a
  - 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,
  - se nejedná cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydané fondem nemovitostí nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem;
- iii. nástroje peněžního trhu, kterými jsou státní pokladniční poukázky, poukázky České národní banky a srovnatelné nástroje peněžního trhu obdobné zahraniční cenné papíry;
- iv. investiční cenné papíry, kterými jsou dluhopisy, které jsou přijaty k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení vlády a mají zbytkovou dobu do dne splatnosti je kratší nebo rovna nejdéle 3 rokům.

Podílový fond je oprávněn sjednávat deriváty (včetně OTC finančních derivátů), a to výhradně v souladu s podmínkami stanovenými v tomto Statutu.

8. Podílový fond má v rámci investic do nemovitostních aktiv stanoveno, že:

- a) hodnota nemovitostí nabývaných do majetku speciálního fondu nemovitostí nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku fondu a
- b) celková hodnota nemovitostí, které se podle Zákona oceňují porovnávací metodou, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku speciálního fondu nemovitostí. Pokud má fond účast v Nemovitostní společnosti, započítává se do uvedeného limitu též hodnota takových nemovitostí v majetku Nemovitostní společnosti, a to poměrem vyplývajícím z této účasti.

Jestliže po nabytí nemovitosti do majetku speciálního fondu nemovitostí překročí hodnota této nemovitosti limity stanovené v písm. a) a b) o více než 10 %, je fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu se Nařízením vlády nejpozději do 3 let ode dne, kdy k tomu překročení poprvé došlo.

9. Podílový fond nebude po dobu 3 let ode dne svého vzniku dodržovat investiční limity s výjimkou

- a) limitu stanoveného v bodu 8 písm. a), který po tuto dobu může být zvýšen až na 60 %,
- b) limitu stanoveného v bodu 8 písm. b),

a po tuto dobu zároveň Podílový fond není povinen odkupovat Podílové listy.

10. 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.

11. 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.

12. 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 % hodnoty majetku Podílového fondu.
13. Do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nelze investovat více než 20 % hodnoty majetku Podílového fondu.
14. Do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 9 Nařízení vlády nelze investovat více než 10 % hodnoty majetku Podílového fondu.
15. Do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, které vydal nebo za které převzal záruku stát, územní samosprávný celek státu nebo mezinárodní finanční organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských států, lze investovat až 35 % hodnoty majetku Podílového fondu.
16. Do dluhopisů vydaných jednou bankou, jedním spořitelním a úvěrním družstvem nebo jednou zahraniční bankou, která má sídlo v členském státě a podléhá dohledu tohoto státu chránícímu zájmy vlastníků dluhopisů, jsou-li peněžní prostředky získané emisí těchto dluhopisů investovány do takových druhů majetku, které do dne splatnosti dluhopisů kryjí závazky emitenta z těchto dluhopisů a které mohou být v případě platební neschopnosti emitenta přednostně použity ke splacení dluhopisu a k vyplacení výnosů, lze investovat až 25 % hodnoty majetku Podílového fondu, přičemž součet těchto investic nesmí překročit 80 % hodnoty majetku Podílového fondu.
17. Cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané jedním fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem mohou tvořit nejvýše 20 % hodnoty majetku Podílového fondu.
18. Do jmění speciálního fondu nelze nabýt více než 50 % hodnoty fondového kapitálu jednoho investičního fondu nebo srovnatelné veličiny zahraničního investičního fondu. 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 % hodnoty majetku Podílového fondu.
19. V případě překročení investičních limitů správce portfolia bezodkladně informuje členy představenstva Obhospodařovatele a navrhuje možná opatření, která uvedou strukturu portfolia Podílového fondu do souladu s investičními limity, a to nejpozději v horizontu tří let. Při tvorbě opatření se zohledňují predikce objemu vydávaných a zpětně odkupovaných podílových listů, časový harmonogram akvizic 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 dohlíží na řádné provedení těchto opatření.

*Údaje o kopírování nebo sledování určitého indexu či ukazatele (benchmark)*

20. Podílový fond nesleduje ani nezamýšlí sledovat žádný určitý index nebo ukazatel a současně Podílový fond nekopíruje nebo nehodlá kopírovat žádný určitý index nebo ukazatel.

*Údaje o způsobu investování, podle kterého bude fond koncentrovat své investice v určitém hospodářském odvětví, státě či regionu, jiné části trhu nebo určitém druhu věci*

21. Podílový fond nezamýšlí koncentrovat své investice v určitém odvětví či geograficky. Vzhledem ke svému zaměření se Podílový fond soustředí na nemovitostní aktiva.

*Specifikace záruk pro zajištění návratnosti investice*

22. Podílovému fondu nejsou poskytnuty žádné záruky ani zajištění, Podílový fond není tzv. zajištěným ani zaručeným fondem.

*Podmínky pro přijetí úvěru či zápůjčky a pravidla pro jejich zajištění*

23. Podílový fond může přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % hodnoty majetku Podílového fondu. Splatnost úvěru nebo zápůjčky zajišťovaných zástavním právem může být delší než 1 rok.

24. Úvěr zajišťovaný zástavním právem může speciální fond nemovitostí přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Celková výše takového úvěru nesmí přesáhnout 70 % hodnoty nabývané nemovitosti.

25. Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých Podílovým fondem nesmí přesáhnout 100 % hodnoty majetku Podílového fondu.

26. Přijaté úvěry a zápůjčky je možné zajistit zřízením zástavního práva. Podmínky pro zřízení zástavního práva jsou uvedeny v tomto Statutu.

*Podmínky pro poskytnutí úvěru*

27. Podílový fond může ze svého majetku poskytnout úvěr Nemovitostní společnosti, ve které má účast. Úvěr musí být zajištěn a v případě pozbytí účasti v Nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do 6 měsíců ode dne pozbytí účasti.

28. 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.

29. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Podílového fondu Nemovitostním společností nesmí překročit 55 % hodnoty majetku Podílového fondu.

*Podmínky, za kterých může Podílový fond provádět nekryté prodeje*

30. Podílový fond může 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. Podílový fond nesmí uzavírat smlouvy o prodeji investičních nástrojů, do kterých nesmí investovat podle Nařízení vlády a které nemá ve svém majetku.

*Techniky k obhospodařování Podílového fondu a možnosti a limity jejich používání*

31. Pro efektivní obhospodařování majetku v podílovém fondu může Obhospodařovatel používat finanční deriváty a repo obchody. Efektivním obhospodařením 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 v Podílovém fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

32. Repo obchody a reverzní repo obchody mohou být používány za těchto podmínek:

- a) protistranou je instituce podle § 6 odst. 3 Nařízení vlády, která podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo,
- b) repo lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní,
- c) věci, které jsou v rámci repo obchodu předmětem prodeje, nákupu nebo jiného převodu, musí být dostatečně diverzifikovány, přičemž platí, že hodnoty jsou diverzifikovány z hlediska emitentů,

netvoří-li cenné papíry a zaknihované cenné papíry vydané jedním emitentem více než 20 % hodnoty majetku Podílového fondu,

- d) peněžní prostředky získané z repo obchodu Podílový fond investuje pouze do pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně, cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydaných krátkodobým fondem peněžního trhu nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, je-li tento fond krátkodobým fondem peněžního trhu, vysoce kvalitních dluhopisů nebo je lze využít ke sjednání reverzního repa, jehož jinou smluvní stranou je osoba uvedená v § 72 odst. 2 Zákona,
  - e) reverzní repo lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní nebo lze-li peněžní prostředky, které jsou předmětem reverzního repa, kdykoli získat zpět, a to včetně výnosů, popřípadě v tržní hodnotě (mark-to-market), je-li pro oceňování tohoto reverzního repa používána tržní hodnota,
  - f) předmětem reverzních repo obchodů mohou být pouze věci splňující následující podmínky:
    - i. musí být vysoce likvidní, vysoce kvalitní a nejde-li o cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry přijatelné jako finanční kolaterál pro měnové operace České národní banky na domácím peněžním trhu, musí být přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státu Evropské unie nebo jiného smluvního státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru (dále jen „členský stát“),
    - ii. musí být oceňovány každý pracovní den a nesmí být vysoce volatilní, ledaže je jejich hodnota při oceňování přiměřeně snížena (haircut),
    - iii. nesmí být vydány osobou, která není nezávislá na jiné smluvní straně, a
    - iv. musí být v majetku standardního fondu nebo v opatrování osoby, která je nezávislá na jiné smluvní straně.
  - g) věci, které jsou předmětem reverzního repa, nelze po dobu trvání reverzního repa zatížit absolutním majetkovým právem nebo převést na jinou osobu, nejde-li o zpětný prodej nebo jiný zpětný převod na jinou smluvní stranu.
33. Podílový fond může uzavírat obchody, jejichž předmětem je derivát, pouze za účelem efektivního obhospodařování majetku.
34. Podílový fond může obchodovat s finančními deriváty přijatými k obchodování na regulovaném trhu členského státu, je-li hodnotou, k níž se vztahuje hodnota tohoto derivátu, pouze
- a) věc uvedená v § 3 až § 15 Nařízení vlády, kterou lze podle investiční strategie tohoto fondu uvedené ve statutu tohoto fondu nabýt do jmění tohoto fondu,
  - b) úroková míra, měnový kurz nebo měna, nebo
  - c) finanční index, který je dostatečně diverzifikován, dostatečně reprezentativní a veřejně přístupný.
35. Podílový fond může za účelem řízení měnového či úrokového rizika obchodovat též s finančními deriváty nepřijatými k obchodování na regulovaném trhu členského státu. Podílový fond může investovat do finančních derivátů nepřijatých k obchodování na trzích uvedených v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení vlády, za předpokladu, že:
- a) se hodnota tohoto derivátu vztahuje pouze k hodnotám uvedeným v § 12 písm. a) až c) Nařízení vlády,
  - b) se tento derivát oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,

- c) může obhospodařovatel Podílového fondu 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) je tento derivát sjednán s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.

36. Otevřené pozice vztahující se k finančním derivátům nepřesáhnou fondový kapitál Podílového fondu.

37. 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.

38. Podílový fond může rovněž operovat i s výslovně neuvedenými typy finančních derivátů, pokud jsou v souladu s jeho investičními cíli.

39. Jednotlivá rizika spojená s investicemi s těmito nástroji jsou uvedena v tomto Statutu v kapitole Rizikový profil.

40. 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 % hodnoty majetku Podílového fondu. Riziko protistrany vůči smluvní straně při využití finančních derivátů nesmí překročit 5 %, respektive 10 % hodnoty majetku 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.

41. Používání finančních derivátů a sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podílového fondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik, nejsou-li ve Statutu upraveny výslovně, se řídí Nařízením vlády. Finanční derivát nesmí být použit a repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podílového fondu nebo pravidla upravená Statutem a Nařízením vlády.

*Celková expozice Podílového fondu*

42. 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).

43. 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 200 % fondového kapitálu; 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.
44. 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 % fondového kapitálu; 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.
45. 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, a resp. 300 %.

#### *Podmínky změny investiční strategie*

46. 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 Podílového fondu**

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. Podstatná rizika, se kterými se Investor může setkat při investici do Podílového fondu, jsou:
  - a) Úvěrové riziko

Některá aktiva v majetku Podílového fondu s sebou nesou tzv. úvěrové riziko, kdy emitent (protistrana) příslušného aktiva by nedodržel z aktiva vyplývající závazek. Jako konkrétní příklad je možno uvést nesplacení dluhopisu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů (protistran) 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 dostát závazkům ze žádostí 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 mohou tvořit minimálně 10 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že v případě prodeje nemovitosti co možná nejlépe včetně učinění příslušných právních jednání je 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 instrumenty 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 v Podílovém fondu vůči těmto rizikům (např. změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů.

#### e) Měnové riziko

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

#### f) Operační riziko

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

#### g) Riziko koncentrace

Riziko koncentrace znamená riziko ztráty vyplývající z koncentrace obchodů s majetkem v Podílovém 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 související s investičním zaměřením fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, určitou část finančního trhu nebo určitý druh věcí:

Vzhledem k tomu, že majetek Podílového fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, je nutné si uvědomit, že v případě kolísání cen na realitním trhu v jednotlivých místech, kde se nacházejí nemovitostní aktiva v majetku Podílového fondu, může dojít i ke snížení hodnoty podílového listu Podílového fondu.



i) Riziko týkající se udržitelnosti

Tímto rizikem se rozumí událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou začleňována do investičních rozhodnutí Obhospodařovatele v souladu se zveřejněnou politikou.

j) Riziko zrušení Podílového fondu

Ze zákonem stanovených důvodů může být Podílový fond zrušen z důvodu přeměny Podílového fondu, odnětí povolení 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.

k) Riziko související s investicemi Podílového fondu

Dále je nutné upozornit na rizika spojená zejména:

i. se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti

Investiční společnost při nabývání 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.

ii. 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 uzavírá pojistné smlouvy 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, aby 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.

iii. 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 Podílovým fondem 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 zákonných limitů stanovených pro přijímání úvěrů do majetku Podílového fondu. Podobně je tomu tak v případě neschopnost 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.

iv. 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 uzavírá pojistné smlouvy pokrývající toto riziko.

v. 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.

vi. 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.

vii. s povinností prodat věc fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jeho držením

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

viii. 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. Česká národní banka je oprávněna toto rozhodnutí ze zákonných důvodů zrušit, v takovém případě Investiční společnost toto rozhodnutí 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.

ix. 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.

x. s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem

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

l) Riziko související s investičním záměrem Podílového 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, spočívá největší riziko s nimi spojené v tom, že vývoj úrokových sazeb, kurzů měny apod. bude mít opačný než očekávaný vývoj a Podílový fond tak přijde o možnost vytvořit dodatečný výnos.

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

1. Informace o historické výkonnosti Podílového fondu jsou uvedeny v Příloze č. 3.
2. Údaje o historické výkonnosti Podílového fondu nejsou ukazatelem ani zárukou budoucí výkonnosti Podílového fondu.

## **Článek IX. – Zásady pro hospodaření s majetkem a výplata podílů na zisku nebo výnosech**

### *Vymezení účetního období*

1. Účetní období Podílového fondu začíná 1. ledna a končí 31. prosince kalendářního roku. Investiční společnost vede za sebe i za každý jí spravovaný podílový fond oddělené samostatné účetnictví a sestavuje účetní závěrku. Účetní závěrka Investiční společnosti a Podílového fondu musí být ověřena auditorem.

### *Informace o schválení účetní závěrky Podílového fondu*

2. Účetní závěrku Podílového fondu schvaluje představenstvo Investiční společnosti.

### *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, kromě investičních nástrojů, které jsou oceňovány minimálně jednou za 2 týdny.
5. Nemovitosti v majetku Podílového fondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti jsou oceňovány v souladu s účelem jejich provozování nebo jejich dalšího prodeje ve smyslu Zákona.
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 v Podílovém fondu odděleně od předmětu účetnictví svého a ostatních podílových fondů.
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 z hospodaření s majetkem fondu*

8. Podílový fond je růstovým fondem, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem v Podílovém fondu podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Podílového fondu.
9. Výnosy z majetku v Podílovém fondu se zahrnují do aktuální ceny 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.

#### *- Pravidla pro nabývání a prodej nemovitostí*

10. Nabytí nemovitost do majetku Podílového fondu nebo Nemovitostní společnosti nebo prodat nemovitost z majetku Podílového fondu nebo z majetku Nemovitostní společnosti lze jen s předchozím souhlasem Depozitáře. Předchozího souhlasu Depozitáře je třeba rovněž ke všem právním jednáním Podílového fondu, 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.

#### *Podmínky, za kterých lze prodat nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího provozování*

11. Podílový fond nabývá do majetku nemovitosti, které jsou způsobilé přinášet při řádném hospodaření pravidelný a dlouhodobý výnos ve prospěch majetku v Podílovém fondu, a jejichž cenu je možné určit výnosovou metodou. Investiční společnost může rozhodnout o změně účelu pořízení nemovitosti a tuto nemovitost prodat, pokud je současná hodnota příjmů z předpokládaných budoucích pronájmů nižší než aktuální nejvýhodnější prodejní příležitost. 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.

#### *Podmínky, za kterých lze provozovat nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího dalšího prodeje*

12. Pro účely prodeje mohou být do majetku v Podílovém fondu nabývány nemovitosti způsobilé přinést zisk z prodeje, jejichž cenu je možné určit porovnávací metodou. Investiční společnost může rozhodnout o změně účelu pořízení nemovitosti a tuto nemovitost dále využívat k pronájmu, pokud je současná hodnota příjmů z předpokládaných budoucích pronájmů vyšší než aktuální nejvýhodnější prodejní příležitost. 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.

#### *Pravidla provozování nemovitostí v majetku Podílového fondu, zejména pravidla pro náklady spojené s udržováním či zlepšováním jejich stavu*

13. Nemovitosti v majetku Podílového fondu jsou spravovány Investiční společností. 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 akvizici nemovitostí, jejich výše je odborně odhadnuta a plánována a je zahrnuta do výpočtu plánovaného cash flow plynoucího z držby nemovitostí.

#### *Podmínky, za kterých lze nemovitost v majetku Podílového fondu zatížit zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby*

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 nabýt 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. Předpokladem pro zatížení nemovitosti v majetku Podílového fondu právem třetích osob je předchozí souhlas Depozitáře.

*Zásady pro nabývání, provozování a prodej nemovitostí na území jiného státu, stanovené s ohledem na možná rizika, informace o ochraně investic včetně zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů a vymezení způsobu, jakým depozitář fondu nemovitostí bude vůči takovým nemovitostem vykonávat svá práva a povinnosti*

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 akvizicí 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.

*Postup určení ceny nemovitosti, pokud se ceny určené posudky znalců nebo členů výboru odborníků liší*

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 Depozitář ekonomické zdůvodnění takového nabytí nebo takového prodeje a Depozitář s tím vysloví předchozí souhlas.
21. V případě, že se ceny nemovitosti dle vypracovaných posudků liší, bere se jako směrodatný takový posudek, který:
  - e) v souvislosti s nákupem nemovitosti stanovuje nejnižší cenu,
  - f) v souvislosti s prodejem nemovitosti stanovuje nejvyšší cenu.

- *Zásady pro hospodaření fondu nemovitostí ve vztahu k účasti na nemovitostních společnostech*

*Podmínky, za kterých lze nabýt nebo držet účast na nemovitostní společnosti*

22. Podílový fond může nabýt, zvýšit, snížit nebo pozbyť účast v Nemovitostní společnosti pouze s předchozím souhlasem Depozitáře.
23. Podílový fond smí nabýt, držet a měnit svou účast na Nemovitostní společnosti pouze pokud tím nejsou porušena ustanovení § 57 Nařízení vlády. Například, a nikoliv výlučně se jedná o následující podmínky, které musí Nemovitostní společnost splňovat:

- a) umožňuje pouze peněžité vklady,
- b) vklady jsou plně splaceny,
- c) investuje pouze do nemovitostí na území státu, ve kterém má sídlo,
- d) dodržuje příslušná kritéria pro investice do nemovitostí a jejich zatížení právy třetích osob stanovená v Zákoně,
- e) investuje výhradně do nemovitostí,
- f) ukládá peněžní prostředky, které neinvestuje do nemovitostí, pouze do majetku vymezeného § 57 odst. 1 písm. f Nařízení vlády,
- g) nemá účast v jiné právnické osobě,
- h) účast na Nemovitostní společnosti představuje většinu hlasů či kapitálu potřebných ke změně společenské smlouvy této Nemovitostní společnosti,
- i) nemovitosti v Nemovitostní společnosti jsou oceňovány dle stejných pravidel jako nemovitosti v Podílovém fondu,
- j) 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,
- k) Investiční společnosti a Depozitáři jednou měsíčně předkládá soupis nemovitostí ve svém majetku a jednou ročně účetní závěrku ověřenou auditorem,
- l) jsou vytvořeny předpoklady pro řádné plnění povinností obhospodařovatele Podílového fondu ve vztahu k této nemovitostní společnosti,
- m) Podílový fond má předkupní právo na odkoupení podílů ostatních společníků Nemovitostní společnosti pro případ snížení nebo pozbytí účasti kteréhokoli společníka.

*Pravidla pro zabezpečení splnění podmínek, za kterých lze nabýt nebo držet účast na Nemovitostní společnosti včetně zabezpečení plnění povinností Depozitáře*

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 akvizici 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.

*Podmínky, za nichž Podílový fond může nabýt účast na Nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat nemovitost zatíženou zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem nebo již takovou nemovitost ve svém majetku má*

25. Nemovitostní společnost smí do svého majetku pořizovat nemovitost zatíženou právy třetích osob (viz výše), resp. Podílový fond smí do svého majetku nabýt 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.

*- Zásady pro hospodaření fondu nemovitostí ve vztahu k oceňování majetku*

*Pravidla pro výběr znalce*

26. 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.

*Pravidla pro odměňování znalců*

27. Odměna osob oceňujících nemovitosti je stanovena smluvně a odpovídá ceně obvyklé v místě a čase.

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

28. Obhospodařovatel Podílového fondu zřizuje jako svůj orgán výbor odborníků. Výbor odborníků má alespoň tři členy, počet členů výboru odborníků je vždy lichý. Jeho členy jmenuje a odvolává Obhospodařovatel.

29. 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.

30. Členství ve výboru odborníků zaniká uplynutím funkčního období, nesplněním podmínek Zákona (zejm. nezávislost, důvěryhodnost, odborná způsobilost a zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí), odvoláním člena výboru odborníků, rezignací na funkci člena ve výboru odborníků a úmrtím.

*Pravidla činnosti výboru odborníků podle § 269 Zákona*

31. Členové výboru odborníků vykonávají svou funkci s odbornou péčí.

32. Jednání výboru odborníků a způsob rozhodování jeho členů se řídí jednacím řádem výboru odborníků Obhospodařovatele.

33. 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 nemovitostí 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.

34. Výbor odborníků je usnášeníschopný, pokud jsou přítomni všichni jeho členové.

35. Výbor odborníků na svém zasedání rozhoduje nadpoloviční většinou přítomných členů.

36. Řádné zasedání výboru odborníků se koná alespoň dvakrát do roka.

37. 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.

38. 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.

#### *Pravidla odměňování členů výboru odborníků*

39. Členové výboru odborníků jsou za svou činnost odměňováni pevnou částkou, a to za každé pravidelné či mimořádné zasedání výboru odborníků. Tato částka je stanovena jako obvyklá a přiměřená v daném místě a čase.

#### *Seznam členů výboru odborníků, datum vzniku jejich funkce a údaje o jejich odborné způsobilosti a zkušenostech s určováním hodnoty nemovitostí*

Ing. Karel Cihelna MRICS – datum vzniku funkce: 06.09.2022 – vystudoval Vysoké učení technické v Praze, fakulta stavební, a dále absolvoval specializační studium znalectví v oboru ekonomika (ceny a odhady, oceňování nemovitostí, stavebnictví (stavby obytné a stavby průmyslové) na Institutu oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze; od roku 2003 působil jako specialista zajištění úvěrů nemovitostmi ve společnosti Živnostenská banka, a.s., od roku 2007 působil jako vedoucí týmu a nyní působí ve funkci výkonného manažera v oddělení oceňování majetku ve společnosti Československá obchodní banka, a.s.; od roku 2015 je akreditovaným členem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) a současně držitelem certifikátu odhadce nemovitosti vydaným Bankovním institutem vysoká škola, a.s.

Ing. Aleš Kadlečík – datum vzniku funkce: 16.04.2023 – vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Finance a oceňování podniku, následně absolvoval specializační studium znalectví v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí na Institutu oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze; dlouhodobě se specializuje na oblast znalectví a oceňování, zastává pozici senior konzultanta ve společnosti Lexus Norton

Ing. Jana Ziburová – datum vzniku funkce: 16.06.2023 – vystudovala Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Veřejná správa a regionální rozvoj, dlouhodobě se specializuje na oceňování nemovitostí, ve společnosti Jones Lang LaSalle zastává pozici Senior Valuer v oddělení oceňování nemovitostí.

#### *Pravidla pro případ, že výbor odborníků nebo Depozitář doporučí fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitostí jedním nezávislým znalcem, nebo ČNB nařídí zajistit takové ocenění, včetně lhůty, ve které bude provedeno nové ocenění nemovitostí*

40. V případě, že výbor odborníků nebo Depozitář doporučí Podílovému fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitostí 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.

#### *Pravidla postupu při oceňování, pokud se změní účel, za kterým je nemovitost nabyta*

41. 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 vykonávajících ve prospěch Podílového fondu práva společníka v Nemovitostních společnostech a pravidla pro výběr těchto osob*



42. Práva společníka v Nemovitostních společnostech vykonává Investiční společnost sama anebo prostřednictvím jiné pověřené osoby. Práva společníka v Nemovitostních společnostech jsou vykonávána vždy v souladu s Politikou výkonu hlasovacích práv Investiční společnosti.
43. Opis strategie uplatňování hlasovacích práv spojených s cennými papíry v majetku Podílového fondu je zpřístupněn v sídle Investiční společnosti a na webové adrese [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com). Podrobné informace o opatřeních přijatých na základě této strategie může podílník získat v sídle Investiční společnosti.

*Informace o osobách zajišťující provoz nemovitostí a pravidla pro výběr těchto osob*

44. 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.
45. Kritériem pro výběr správcovských společností je vždy cenová přiměřenost v poměru k rozsahu služby a kvalitě jejího poskytnutí.

*Informace o osobách, které se pro Podílový fond podílejí na nabývání nemovitostí nebo nemovitostních společností, a pravidla pro výběr těchto osob*

46. Nemovitostní aktiva jsou nabývána do majetku Podílového fondu převážně prostřednictvím aktivit Investiční společnosti, ale může být využito také služeb realitních kanceláří.
47. 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.
48. Pokud tyto služby nejsou předmětem dodávky realitní kanceláře, zajišťuje je Investiční společnost prostřednictvím renomovaných advokátních a daňově účetních společností.
49. Kritériem pro výběr takových společností je vždy cenová přiměřenost v poměru k rozsahu služby a kvalitě jejího poskytnutí.

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

*Cenné papíry*

1. Podílový fond vydává Podílové listy (viz Vymezení pojmů) v zaknihované podobě.

*Údaj, zda se jedná o Podílové listy přijaté k obchodování*

2. Podílové listy nejsou přijaté k obchodování nebo registrované na evropském regulovaném trhu, nebo přijaté k obchodování v mnohostranném obchodním systému

*Jmenovitá hodnota Podílové listu a měna*

3. Jmenovitá hodnota jednoho Podílového listu činí 1,- Kč. Jmenovitá hodnota Podílových listů je vyjádřena v českých korunách (CZK).

*Identifikační označení podle mezinárodního číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN)*

4. Podílovým listům je přidělen ISIN CZ0008474046.

*Údaje o osobě, která eviduje Podílové listy v zaknihované podobě*

5. Podílové listy jsou evidovány v registru emitenta a na účtech vlastníků podílových listů nebo na účtech zákazníků v samostatné evidenci investičních nástrojů, vedené Investiční společností podle § 93 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, způsobem stanoveným Vyhláškou o samostatné evidenci investičních nástrojů.

*Popis práv spojených s Podílovými listy*

6. 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.
7. Investiční společnost odkupuje Podílové listy s použitím majetku v Podílovém fondu.
8. Podílníci nejsou oprávněni požadovat rozdělení majetku v Podílovém fondu ani zrušení Podílového fondu.
9. Podílník nemá v souladu s tímto Statutem právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření s majetkem v Podílovém fondu, neboť Podílový fond je fondem růstovým.
10. Shromáždění podílníků není zřízeno.

#### *Způsob určení a lhůta pro výpočet aktuální hodnoty Podílových listů*

11. Aktuální hodnota Podílového listu ke dni D (poslední den kalendářního měsíce) je stanovena následující pracovní den (tzv. den zpracování, D+1) na základě ocenění majetku v Podílovém fondu ke dni D. Aktuální hodnota Podílového listu se zaokrouhuje vždy na čtyři desetinná místa.

#### *Místo a četnost uveřejňování aktuální hodnoty Podílového listu*

12. Aktuální hodnota Podílového listu je k dispozici v sídle Investiční společnosti a na [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com) v den zpracování (tj. D+1) (viz výše).

#### *Postupy a podmínky vydávání Podílových listů*

##### *Minimální částka investice*

13. Minimální počáteční investice je stanovena ve výši 500,- Kč (včetně přírážky), minimální následná investice je stanovena ve výši 500,- Kč (včetně přírážky). Investiční společnost může svým rozhodnutím kdykoliv stanovit nižší výši pro počáteční i následné investice Klientů, přičemž aktuální minimální výše pro počáteční i následné investice Klientů je uvedena v aktuálním Ceníku. Pro vydání Podílových listů je nezbytné dodržet minimální výši investice, pokud Investiční společnost nestanoví jinak.

##### *Žádost o vydání Podílových listů*

14. Žádost o vydání podílových listů má písemnou formu tiskopisu „Žádost o registraci podílníka a vydání podílových listů“ a obsahuje smlouvu o vydání a odkupu podílových listů (dále jen „Žádost o vydání podílových listů“). Žádost o vydání podílových listů je úplná, pokud na jejím základě může Investiční společnost jednoznačně identifikovat:
  - a) záměr a vůli a podílníka,
  - b) totožnost a oprávnění k jednání podílníka, a pokud je podílník zastoupený druhou osobou, tak totožnost a oprávnění k jednání této druhé osoby,
  - c) připsání prodejní ceny podílového listu na běžný účet Podílového fondu
15. Žádost o vydání podílových listů je dostačující pro první i následné investice do Podílového fondu.
16. První vydání Podílových listů se uskuteční poté, co má Investiční společnost k dispozici Žádost o vydání podílových listů a kdy na bankovní účet vedený pro Podílový fond je při současném dodržení minimální výše investice připsána investovaná částka s variabilním symbolem podílníka. Variabilním symbolem je rodné číslo Podílníka, v případě podnikajících fyzických osob nebo právnických osob jejich identifikační číslo (IČO).
17. Pokud v budoucnu Investiční společnost obdrží na bankovní účet vedený pro Podílový fond peněžní prostředky pod variabilním symbolem daného Podílníka, bude tomuto Podílníkovi vydán příslušný počet Podílových listů odpovídající výši obdržených peněžních prostředků.

18. Počet Podílových listů, které budou Podílňíkovi vydány, je určen podílem investované částky skutečně obdržené na bankovním účtu vedeném pro Podílový fond snížené o přírážku k ceně vydání a případné poplatky za realizaci vydání Podílových listů v samostatné evidenci a Aktuální hodnoty Podílového listu Podílového fondu. V případě, že počet Podílových listů nebude celé číslo, bude Podílňíkovi vydán nejbližší nižší počet Podílových listů. Rozdíl mezi obdrženou investovanou částkou sníženou o přírážku 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.
19. Žádost o vydání podílového listu se považuje za přijatou, a tedy doručenou Investiční společnosti v den doručení, pokud je doručena přímo Investiční společnosti nejpozději do 13:00 hod. dne doručení. Žádost o vydání Podílových listů doručenou Investiční společnosti po 13:00 hod. v den doručení může Investiční společnost považovat za přijatou, a tedy doručenou následující den.
20. Žádost o vydání Podílových listů je platná po dobu neurčitou.
21. Investiční společnost může odmítnout vydat Podílový list, zejména pokud jde o neobvykle vysokou sumu nebo pokud je podezření, že peněžní prostředky pocházejí z trestné činnosti a financování terorismu.

#### *Dokumenty přikládávané k Žádosti o vydání Podílových listů*

22. K Žádosti o vydání Podílových listů musí být přiloženy další dokumenty stanovené Investiční společností.
23. K Žádosti o vydání Podílových listů musí být přiložen v případě právnické osoby výpis z příslušného rejstříku ne starší 3 měsíců ode dne podpisu Žádosti o vydání Podílových listů, pokud Investiční společnost nestanoví jinak.
24. 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.

#### *Ověření podpisu a přiložených dokumentů v případě smlouvy o vydání Podílových listů*

25. Podpis na Žádosti musí být ověřen oprávněnou osobou za podmínek stanovených Investiční společností. Shoda originálů listin a jejich přiložené kopie musí být ověřena úředně. To neplatí v případě ověření shody oprávněnou osobou za podmínek stanovených Investiční společností.
26. 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.
27. Investiční společnost si rovněž vyhrazuje právo odmítnout zpracovat jakoukoliv Žádost o vydání podílových listů či související investici, bude-li to považovat vzhledem ke konkrétnímu případu za nutné, zejména k zamezení legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, market timing praktik či v případě jakýchkoliv pochybností ohledně pokynů či totožnosti daného Investora nebo jeho oprávněného zástupce nebo z důvodu ochrany stávajících podílňíků Podílového fondu, udržení stability Podílového fondu či zachování své důvěryhodnosti nebo důvěryhodnosti Investiční společnosti.

#### *Převod peněžních prostředků (investované částky)*

28. Investovat do Podílového fondu je možné bankovním převodem na bankovní účet vedený pro Podílový fond, pokud tento Statut nestanoví jinak. Podílové listy lze hradit pouze peněžitým plněním. Peněžní prostředky investované do Podílového fondu musí být vždy správně identifikovány variabilním symbolem Podílňíka, jinak nelze Podílové listy bez dalšího vydat.

#### *Cena vydání Podílového listu*

29. Podmínky přírážky k ceně vydání jsou uvedeny v příloze č. 4.
30. Cena vydání Podílového listu je rovna Aktuální hodnotě Podílového listu platné pro rozhodný den zvýšené o příslušnou přírážku k ceně vydání a případné poplatky za realizaci vydání Podílových listů v samostatné evidenci připadající na vydávaný Podílový list.
31. Investiční společnost je oprávněna nabídnout jednotlivým osobám či skupinám osob snížení přírážky k ceně vydání Podílových listů či vydání Podílových listů bez přírážky k ceně vydání za podmínek uvedených v příloze č. 4 nebo v platném Ceníku.
32. Pokud není dále stanoveno jinak, u prvního vydání Podílových listů je cena vydání určena k pracovnímu dni následujícímu po dni, kdy byly peněžní prostředky připsány na příslušný bankovní účet vedený pro Podílový fond (tzv. rozhodný den). K vydání Podílových listů dojde pouze v tom případě, že investovaná částka zásadně obsahuje správné a úplné údaje pro identifikaci Investora a zároveň Investiční společnost má k dispozici kompletní Žádost o vydání podílových listů včetně veškerých dalších dokumentů stanovených Investiční společností.
33. V případě, že Žádost o vydání Podílových listů není správně a úplně vyplněná, a řádně ověřená a podepsaná, případně k ní nejsou přiloženy veškeré požadované a řádně ověřené dokumenty, cena vydání se určuje zásadně k pracovnímu dni následujícímu po dni, kdy Investiční společnost má k dispozici Žádost o vydání Podílových listů (tj. správně a úplně vyplněnou, a ve smyslu Statutu řádně ověřenou a podepsanou) a současně kdy Investiční společnost obdrží veškeré případně požadované a řádně ověřené dokumenty (tzv. rozhodný den).
34. V případě, že investovaná částka nesplňuje požadavky na minimální investici ve smyslu tohoto Statutu, se cena vydání určuje zásadně k následujícímu pracovnímu dni, k němuž byly peněžní prostředky, kterými byla dosažena nebo překročena výška minimální investice ve smyslu tohoto Statutu, připsány na příslušný bankovní účet vedený pro Podílový fond (tzv. rozhodný den).
35. U následného vydání Podílových listů se již nepožaduje Žádost o vydání Podílových listů, investice je provedena pouhým převodem peněžních prostředků na bankovní účet vedený pro Podílový fond s uvedením příslušného variabilního symbolu Investora. Cena vydání se pak určuje k následujícímu pracovnímu dni, k němuž byly peněžní prostředky připsány na příslušný bankovní účet vedený pro Podílový fond (tzv. rozhodný den). K vydání Podílových listů však dojde pouze v tom případě, že investovaná částka zásadně obsahuje správné a úplné údaje pro identifikaci Investora. V případě, že investovaná částka u následného vydání Podílových listů nesplňuje požadavky na minimální investici, použije se obdobně ustanovení dle předchozího odstavce.
36. Pokud Investor nesplní dané podmínky, budou peněžní prostředky po uplynutí lhůty 30 dnů od jejich připsání na bankovní účet vedený pro Podílový fond vráceny zpět na bankovní účet odesílatele.
37. Pokud je Investiční společnost v pochybnostech, zejména zda Investor je 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:*

*Minimální částka odkupu*

38. Minimální částka pro odkup činí 500 Kč nebo veškeré Podílové listy, pokud je jejich hodnota nižší než 500,- Kč. Investiční společnost může svým rozhodnutím kdykoliv stanovit nižší výši pro odkup, přičemž aktuální minimální výše pro odkup je uvedena v aktuálním Ceníku.

#### *Žádost o odkup Podílových listů*

39. Podílník může kdykoliv požádat o odkup Podílových listů, a to zásadně prostřednictvím formuláře Žádost o odkup Podílových listů. Žádost o odkup podílových listů je úplná, pokud na jejím základě může Investiční společnost jednoznačně identifikovat:
- a) záměr a vůli a Podílníka,
  - 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.
40. 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). Investiční společnost je povinna odkoupit Podílové listy bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti o odkup Podílových listů, nejdéle však do 6 měsíců ode dne doručení kompletní „Žádosti o odkup Podílových listů“, za jeho odkupní cenu, kterou je rozdíl aktuální ceny Podílového listu platný v den doručení kompletní Žádosti o odkup Podílových listů Investiční společnosti a výstupního poplatku, pokud nedojde k pozastavení odkupování Podílových listů.
41. Podílník může požádat o odkup části Podílových listů v jeho majetku, a to uvedením jejich hodnoty v českých korunách anebo uvedením počtu kusů Podílových listů, anebo o odkup všech Podílových listů. 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.
42. Investiční společnost není povinna odkupovat Podílové listy podílového fondu po dobu 3 let ode dne udělení povolení k vytvoření Podílového fondu.
43. Žádost o odkup Podílových listů se považuje za přijatou, a tedy doručenou Investiční společnosti v den doručení, pokud je doručena Investiční společnosti nejpozději do 13:00 hod. dne doručení. Žádost o odkup Podílových listů doručenou Investiční společnosti po 13:00 hod. v den doručení může Investiční společnost považovat za přijatou, a tedy doručenou následující den.
44. Zpětným odkupem Podílového listu Podílový list zaniká.
45. Investiční společnost umožňuje Podílníkovi, pokud o to požádá, pravidelný zpětný odkup 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.

#### *Dokumenty přikládání k žádosti o odkup Podílových listů*

46. K Žádosti o odkup Podílových listů musí být přiloženy další dokumenty stanovené Investiční společností.
47. K Žádosti o odkup podílových listů musí být v případě právnické osoby přiložen výpis z příslušného rejstříku, ne starší 3 měsíců ode dne podpisu žádosti o odkup Podílových listů, pokud Investiční společnost nestanoví jinak.
48. 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.

#### *Ověření podpisu a přiložených dokumentů v případě žádosti o odkup Podílových listů*

49. Podpis na Žádosti o odkup Podílových listů a shoda originálů listin a jejich přiložené kopie musí být ověřena úředně. To neplatí v případě ověření oprávněnou osobou za podmínek stanovených Investiční společností.
50. Investiční společnost si vyhrazuje právo kdykoli požádat Podílníka 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 Podílníka nebo jeho oprávněného zástupce.
51. Investiční společnost si rovněž vyhrazuje právo odmítnout zpracovat 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, market timing praktik 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.

#### *Odkupní cena*

52. Podmínky odkupní srážky jsou uvedeny v příloze č. 4.
53. Odkupní cena je rovna Aktuální hodnotě Podílového listu snížené o případné poplatky za realizaci odkoupení Podílových listů v samostatné evidenci. Odkupní cena je určena vždy ke dni, 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), za předpokladu, že originál Žádosti o odkup Podílových listů (včetně všech příslušných dokumentů) byl Podílníkem doručen do 13:00 hodin daného dne; pokud byl originál Žádosti o odkup Podílových listů (včetně všech příslušných dokumentů) doručen po 13:00 hodině daného dne, je odkupní cena určena až k následujícímu pracovnímu dni.
54. 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 do 13:00 hodin daného dne; pokud byla písemná Žádost o zrušení blokace doručena po 13:00 hodině daného dne, je odkupní cena určena až k následujícímu pracovnímu dni. V ostatních případech by měl klient kontaktovat Investiční společnost pro bližší informace.
55. Při odkupu Podílových listů se má vždy za to, že jako první jsou odkupovány Podílové listy Podílového fondu nejdříve klientem nabyté (FIFO metoda).
56. Investiční společnost umožňuje podílníkovi v případě, kdy o to požádá, provést zpětný odkup podílových listů jednoho podílového fondu spravovaného Investiční společností spojené s vydáním podílových listů jiného podílového fondu spravovaného Investiční společností („přestup mezi podílovými fondy“).
57. Investiční společnost může investorům poskytnout snížení vstupního nebo výstupního poplatku do Podílového fondu v závislosti zejména na objemu a významu investic Investora v podílových fondech spravovaných Investiční společností.

#### *Výplata peněžních prostředků*

58. 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 výhradně v českých korunách. 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*

59. Investiční společnost může pozastavit 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 uvede datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení, okamžik, od kterého se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje, a doba, na kterou se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje. Vydávání nebo odkupování Podílových listů Podílového fondu se pozastavuje okamžikem uvedeným v zápisu o rozhodnutí o pozastavení jejich vydávání nebo odkupování. Od tohoto okamžiku Investiční společnost nesmí 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, nebo (ii) během doby pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů. Investiční společnost uveřejní zápis o rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů na svých internetových stránkách [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com). 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 obnovení vydávání nebo odkupování Podílových listů, přičemž tato částka bude zvýšena o přírůžku 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 odkup nebo jestliže Česká národní banka zrušila rozhodnutí Investiční společnosti o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů, neboť ohrožovalo zájmy Podílníků, což Investiční společnost uveřejní bez zbytečného odkladu na [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com).

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

60. Místem vydávání a odkupování Podílových listů je místo, kde je vedena příslušná evidence Podílových listů a Podílníků.

## **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 č. 4. 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 správu Podílového fondu odměna za správu Podílového fondu a poplatek za výkonnost.
3. Poplatek za výkonnost bude Investiční společnost účtovat nejdříve po uplynutí prvních 90 dnů od prodeje prvního Podílového listu v Podílovém fondu.
4. Odměna za správu a poplatek za výkonnost se vypočítávají v alikvotní výši při každém ocenění majetku v Podílovém fondu, které se vykonává ve lhůtách a způsobem uvedeným v tomto Statutu a hradí se jedenkrát za kalendářní měsíc.
5. Vzorec pro výpočet odměny za správu podílového fondu je uvedený v příloze č. 5.
6. Vzorec pro výpočet poplatku za výkonnost je uvedený v příloze č. 6.

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

### *Pravidla pro aktualizaci statutu a způsob uveřejňování statutu a jeho změn*

1. 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. Znění statutu Podílového fondu nepodléhá schválení ČNB.
2. Aktuální znění Statutu a jeho změny je uveřejňováno na internetových stránkách Investiční společnosti [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com). Podílníci jsou o změnách Statutu dále informováni v sídle Investiční společnosti. Investiční společnost poskytne každému investorovi na jeho žádost bezúplatně aktuální statut tohoto Podílového fondu.

### *Upozornění o sdělení klíčových informací*

3. Vedle Statutu Podílový fond uveřejňuje také sdělení klíčových informací, přičemž údaje v něm uvedené musí být v souladu s údaji obsaženými v tomto Statutu.
4. 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.
5. Statut a sdělení klíčových informací jsou každému investorovi poskytnuty v listinné podobě a současně uveřejněny na internetových stránkách [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com), pokud není dále stanoveno jinak.
6. 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.
7. Každý Investor má právo vyžádat si Statut a sdělení klíčových informací v listinné podobě.

### *Označení fondu podle druhu věcí, které mohou být nabyty do majetku Podílového fondu*

8. Podílový fond lze charakterizovat jako speciální fond nemovitostí ve formě otevřeného podílového fondu. Z hlediska druhů pořizovaných aktiv 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 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.

### *Charakteristika typického investora, pro kterého je Podílový fond určen*

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 v 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. Nabývání podílových listů na úvěr se v žádném případě nedoporučuje.

#### *Stručné vysvětlení způsobu rozhodování o investicích do věcí, které mohou být nabyty do majetku fondu*

11. Obhospodařování majetku Podílového fondu vykonává Investiční společnost samostatně, svým jménem a na účet podílníků. Tím není dotčeno oprávnění Investiční společnosti pověřit výkonem některých činností třetí osoby v souladu s tímto článkem IV. tohoto Statutu. Při obhospodařování majetku v Podílovém fondu je Investiční společnost povinna zejména:

- a) nabývat do majetku Podílového fondu 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 rozsahu,
- b) správu a údržbu nemovitostí provádět efektivním způsobem za účelem zlepšování technických a užitkových vlastností nemovitosti,
- c) provádět dlouhodobé hospodaření s nemovitostí nabytou za účelem zisku z prodeje cíleně pro zachování a zvýšení její hodnoty na trhu,
- d) uzavřít pojistnou smlouvu za účelem pojištění nemovitosti tak, aby v plném rozsahu zabezpečovala náhradu újmy při poškození nebo zničení nemovitosti, která je v majetku Podílového fondu,
- e) provádět fundamentální a technickou analýzu ostatních nástrojů v majetku Podílového fondu a provádět analýzu jednotlivých odvětví a trhů,
- f) porovnávat kurzy nebo ceny jednotlivých nákupů nebo prodejů vzájemně mezi sebou a porovnávat je s vývojem kurzů, cen a poptávkou a nabídkou jednotlivých finančních nástrojů,
- g) analyzovat ekonomickou výhodnost obchodů z dostupných informací,
- h) uzavírat obchody s majetkem v Podílovém fondu tak, aby byla převáděná protihodnota ve prospěch majetku v Podílovém fondu na principu platby oproti dodávce a pokud to povaha obchodu nevyklučuje, ve lhůtách obvyklých na regulovaném trhu, kde se obchod uskutečňuje a v případě obchodů uzavřených mimo regulovaný trh ve smluvně dohodnutých lhůtách, které jsou obvyklé pro příslušný typ obchodů,
- i) provádět prodej nebo koupi finančních nástrojů z majetku nebo do majetku v Podílovém fondu za nejvýhodnější cenu, kterou bylo možné dosáhnout ve prospěch Podílového fondu,
- j) předcházet riziku finančních ztrát.

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

#### *Údaje auditorovi Podílového fondu*

13. Auditorem Podílového fondu je ADMU s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 802/56, Nové Město, 110 01 Praha 1, auditorská společnost zapsaná v seznamu auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky, oprávnění č. 548.

#### *Informace o podmínkách, za kterých může být rozhodnuto o likvidaci nebo přeměně Podílového fondu*

14. Podílový fond se zrušuje s likvidací, jestliže

- a) o tom rozhodl jeho obhospodařovatel,
- b) 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,

- c) zaniklo oprávnění obhospodařovatele podílového fondu tento fond obhospodařovat, nerozhodne-li ČNB o převodu obhospodařování tohoto fondu na jiného obhospodařovatele,
  - d) o tom rozhodla ČNB nebo o tom rozhodl soud, nebo
  - e) uplynula doba, na kterou byl vytvořen.
15. ČNB může rozhodnout o zrušení podílového fondu s likvidací, jestliže
- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR,
  - b) výše fondového kapitálu tohoto fondu do 6 měsíců ode dne jeho vzniku nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR, nebo
  - c) odňala jeho obhospodařovateli povolení k činnosti investiční společnosti.
16. Česká národní banka 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,
- a) bylo-li rozhodnuto o úpadku investiční společnosti,
  - b) byl-li insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku investiční společnosti,
  - c) jestliže o odnětí povolení k činnosti požádala investiční společnost.
17. Obhospodařovatel podílového fondu zpeněží majetek v tomto fondu a splní dluhy v tomto fondu do 6 měsíců ode dne zrušení tohoto fondu. Administrátor podílového fondu vyplatí podílníkům jejich podíly na likvidačním zůstatku do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku v tomto fondu a splnění dluhů v tomto fondu. Podrobnější podmínky stanoví Zákon.
18. V případě, že se investiční společnost rozhodne zrušit podílový fond, oznámí záměr zrušit podílových fond předem na svých internetových stránkách.
19. Přeměnou podílového fondu se dle Zákona a tohoto Statutu rozumí
- a) splynutí podílových fondů,
  - b) sloučení podílových fondů,
  - c) přeměna podílového fondu na akciovou společnost,
  - d) přeměna speciálního fondu na standardní fond.
20. Ke všem přeměnám podílového fondu je nutný předchozí souhlas ČNB. O přeměnách rozhoduje obhospodařovatel fondu. Při splynutí a sloučení podílového fondu administrátor na internetových stránkách zrušovaného fondu uveřejní rozhodnutí ČNB o povolení sloučení nebo splynutí, 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. Splyvající 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 splyvajících 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.
21. Při přeměně podílového fondu na akciovou společnost uveřejní administrátor přeměňovaného investičního 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.

*Kontaktní místo, kde je možné v případě potřeby získat dodatečné informace*

22. Kontaktní místo, kde je možné v případě potřeby získat dodatečné informace, je uvedeno v Příloze č. 7.

*Základní informace o daňovém režimu*

23. V době schvalování Statutu platí následující daňový režim:

- a) Zisk Podílového fondu podléhá 5% sazbě dani z příjmů;
- b) Držba Podílového listu fyzickou osobou nepodléhá dani z příjmů, protože Podílový fond je fondem růstovým;
- c) Příjem z převodu Podílového listu (zejm. prodej a zpětný odkup) podléhá dani z příjmů. U fyzických osob, které nemají Podílové listy zahrnuté v obchodním majetku, je osvobozen od daně z příjmů, pokud Podílník tyto Podílové listy vlastnil déle než 3 roky. U právnických a fyzických osob, které mají Podílové listy zahrnuté v obchodním majetku, podléhají příjmy z převodu standardnímu daňovému režimu;
- d) Příjemci – daňovému nerezidentu v České republice je Investiční společnost povinná v zákonem stanovených případech z částky za odkoupený Podílový list srazit zajištění daně z příjmů ve výši podle platných právních předpisů.

24. Investor se tímto výslovně upozorňuje, že režim zdanění příjmu nebo zisků jednotlivých investorů záleží na platných daňových předpisech, které nemusí být pro každého investora shodné, a proto v případě, kdy si investor není jistý ohledně režimu zdanění, který se ho týká, měl by vyhledat profesionální radu.

*Způsob a četnost uveřejňování zpráv o hospodaření Podílového fondu*

25. Investiční společnost na internetové adrese [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com) 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.

26. V případě využití pákového efektu obhospodařovatelem ve vztahu k investicím do Podílového fondu budou ve výroční zprávě Podílového fondu zveřejněny 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.

27. V případě existence majetku poléhajícího zvláštním opatřením v důsledku jeho nízké likvidity budou ve výroční zprávě Podílového fondu zveřejněny 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.

28. Investiční společnost uveřejňuje na internetové adrese [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com):

- a) nejméně jednou měsíčně údaj o aktuální hodnotě fondového kapitálu Podílového fondu a údaj o Aktuální hodnotě Podílového listu,
- b) za každý kalendářní měsíc údaj o počtu vydaných a odkoupených Podílových listů a o částkách, za které byly tyto Podílové listy vydány a odkoupeny,
- c) za každý kalendářní měsíc údaj o struktuře majetku v Podílovém fondu k poslednímu dni měsíce.

*Údaje o České národní bance jako orgánu dohledu*

29. Dohled Podílového fondu vykonává ČNB. Kontaktní údaje jsou: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha

1, PSČ 115 03, telefon: 800 160 170, e-mailová adresa: podatelna@cnb.cz, internetová adresa <http://www.cnb.cz>.

30. ČNB v souvislosti s obhospodařováním majetku v Podílovém fondu vykonává dohled, který mimo jiné zahrnuje kontrolu dodržování Zákona a dalších příslušných právních předpisů a podmínek stanovených udělenými licencemi a povoleními.

#### *Údaje týkající se faktorů a rizik týkajících udržitelnosti*

31. Obhospodařovatel začleňuje rizika týkající se udržitelnosti včetně jejich dopadu na návratnost Podílových listů v souladu s vnitřními předpisy a procesy v oblastech investičního procesu a řízení rizik. Rizika týkající se udržitelnosti nemají na základě posouzení Obhospodařovatele sama o sobě žádný specifický přímý dopad na návratnost Podílových listů.
32. Obhospodařovatel nezohledňuje nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve smyslu čl. 4 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb („SFDR“), jelikož se nejedná o produkt ve smyslu čl. 8 nebo 9 SFDR. Z tohoto důvodu nezohledňuje Obhospodařovatel nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ani na úrovni produktu (Podílového fondu) ve smyslu čl. 7 odst. 1 písm. a) SFDR.
33. Podkladové investice Podílového fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

#### *Upozornění investorům*

34. Povolení k činnosti Investiční společnosti a výkon dohledu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti fondu kolektivního investování, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu Investiční společnosti, Depozitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.
35. Právní vztahy související s investováním do Podílového fondu se řídí právním řádem České republiky. K rozhodování případných sporů jsou příslušné obecné soudy v České republice.
36. Tento statut byl schválen představenstvem obhospodařovatele Podílového fondu.
37. Tento statut je vydáván v souladu se Zákonem a Vyhláškou o statutu fondu a obsahuje úplné a pravdivé údaje.

Datum podpisu: 10.2.2025

**ZFP Investments, investiční společnost, a.s.**



Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: JUDr. Róbert Pružinský

Funkce: předseda představenstva

**ZFP Investments, investiční společnost, a.s.**




Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: Ing. Václav Tomek

Funkce: místopředseda představenstva

**ZFP Investments, investiční společnost, a.s**

Podpis:  \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: JUDr. Eva Bobková

Funkce: člen představenstva

## Příloha č. 1 Vedoucí osoby

### **JUDr. Róbert Pružinský, předseda představenstva**, dat. nar. 2. srpna 1977

Mimo Investiční společnost vykonává činnosti mající význam ve vztahu k činnosti Investiční společnosti, respektive obhospodařovanému Podílovému fondu, a to výkon funkce jednatele ve společnostech Logis R s.r.o., VGO Center Kft., Kotlarska 11 Sp. z o. o., DAHLIA W24 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, OC Frýda a.s., SOLTEX obchodní a.s., Forum Poprad, a.s., BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o., BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o., BLUMENTAL PROPERTY, s. r. o. , Landererova 12, s.r.o. a Logis Zakrzów Sp. z o.o.

### **Ing. Václav Tomek, místopředseda představenstva**, dat. nar. 28. srpna 1969

Mimo Investiční společnost vykonává činnosti mající význam ve vztahu k činnosti Investiční společnosti, respektive obhospodařovanému Podílovému fondu, a to výkon funkce člena dozorčí rady investičního zprostředkovatele ZFP akademie, a.s.

### **JUDr. Eva Bobková, člen představenstva**, dat. nar. 10. dubna 1973

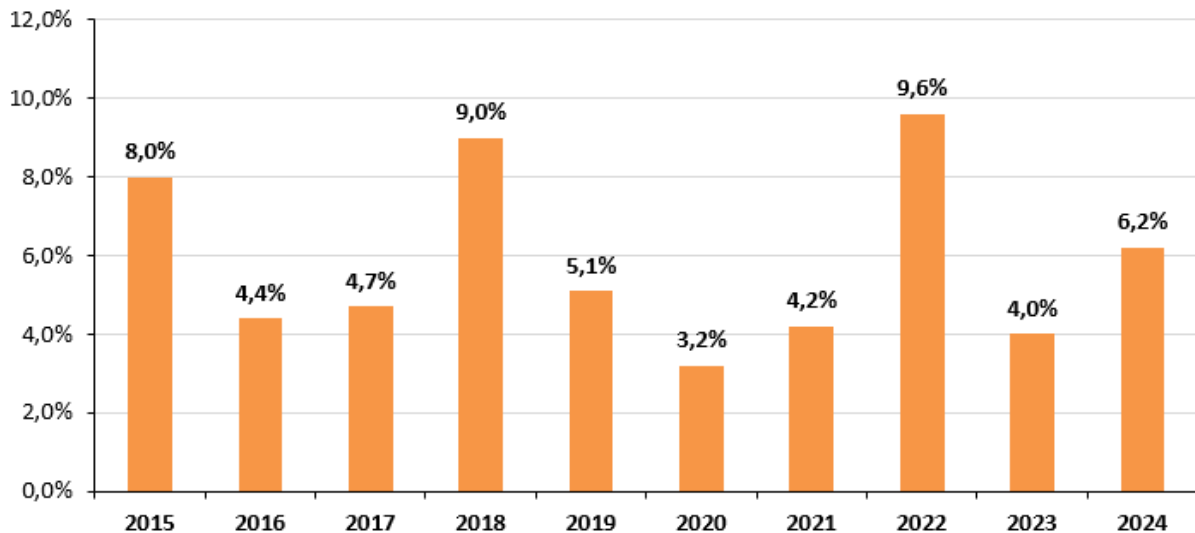
Mimo Investiční společnost vykonává činnosti mající význam ve vztahu k činnosti Investiční společnosti, respektive obhospodařovanému Podílovému fondu, a to výkon funkce jednatele ve společnostech Logis R s.r.o., VGO Center Kft., Kotlarska 11 Sp. z o. o., DAHLIA W24 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, OC Frýda a.s., SOLTEX obchodní a.s., Forum Poprad, a.s., BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o., BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o., BLUMENTAL PROPERTY, s. r. o. , Landererova 12, s.r.o. a Logis Zakrzów Sp. z o.o.

## **Příloha č. 2 Seznam investičních fondů**

ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s., ISIN CZ0008474046

### Příloha č. 3 Informace o historické výkonnosti

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



Investor se tímto výslovně upozorňuje na omezenou použitelnost grafu jako ukazatele budoucí výkonnosti. Investice do Podílových listů v sobě obsahuje riziko výkyvů aktuální hodnoty Podílového listu a není zaručena návratnost původní investované částky.

**Do výpočtu historické výkonnosti byly zahrnuty následující poplatky:** náklady hrazené z majetku Podílového fondu uvedené v Příloze č. 3 - Údaje o poplatcích a nákladech.

**Z výpočtu historické výkonnosti byly vyloučeny následující poplatky:** poplatky spojené s vydáváním a odkupováním Podílových listů

**Dosavadní výkonnost není spolehlivým ukazatelem budoucí výkonnosti. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně. Může vám pomoci posoudit, jak byl Podílový fond doposud spravován.**

**Podílový fond existuje od roku 2013.**

**Podílový fond zahájil vydávání Podílových listů v roce 2013**

**Historická výkonnost je počítána v následující měně: CZK**



#### Příloha č. 4 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>5 % z investované částky</b>
<b>Výstupní poplatek (srážka)</b>	<b>5 % z odkupované částky</b>
Náklady hrazené z majetku Podílového fondu v průběhu roku	
<b>Celková nákladovost</b>	2,47 %
Jedná se o údaj za předchozí účetní období roku 2024.	
Náklady hrazené z majetku Podílového fondu za zvláštních podmínek	
<b>Výkonnostní poplatek</b>	<b>10 % ze zhodnocení fondového kapitálu připadajícího na jeden podílový list</b> (způsob a vzorec výpočtu výkonnostní odměny je v příloze č. 6)

Přirážky a srážky udávají nejvyšší hodnotu úplaty, kterou lze Investorovi účtovat před uskutečněním nebo po ukončení jeho investice.

Aktuální výše vstupního a výstupního poplatku a způsob jejího stanovení jsou uvedeny v platném Ceníku, který je zpřístupněn v sídle Investiční společnosti a na webové adrese [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com).

Investiční společnost může stanovit rozdílné přirážky, srážky nebo poplatky v souvislosti s obhospodařováním majetku v Podílovém fondu v závislosti na objemu investice, délce doby držení podílového listu, pro předem vymezené období, nebo jiných objektivních kritérií.

Investiční společnost stanoví Podílníkovi vstupní přirážku individuálně, pokud je výše jeho investice alespoň 5.000.000,- Kč.

Přirážka k ceně vydání (vstupní poplatek) a odkupní srážka (výstupní poplatek) jsou příjmem Investiční společnosti. Investiční společnost je oprávněna nabídnout všem Podílníkům snížení srážky při odkupu či odkup Podílových listů bez srážky, a to zejména v případě, kdy má dojít nebo došlo ke změně investičních cílů a investiční strategie Podílového fondu. Při odkupu Podílových listů se má vždy za to, že jako první jsou odkupovány Podílové listy Podílového fondu nejdříve klientem nabyté (FIFO metoda).

Celková nákladovost vyjadřuje celkovou výši nákladů hrazených z majetku Podílového fondu v průběhu roku.

Celková nákladovost se uvádí za předchozí účetní období v procentním vyjádření. Ukazatel celkové nákladovosti fondu (TER) se rovná poměru celkové výše nákladů k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu. Celkovou výši nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech a ziscích nebo ztrátách Podílového fondu podle zvláštního právního předpisu, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji.

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

-vstupní poplatek (přirážka)

-výstupní poplatek (srážka)

## **Poplatky a náklady hrazené z majetku Podílového fondu:**

### *Úplata za obhospodařování majetku*

– fixní úplata (podíl z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Podílového fondu za účetní období) činí maximálně 2,5 % (vzorec pro výpočet fixní úplaty za obhospodařování Podílového fondu je uveden v příloze č. 5)

Investiční společnost může snížit výši fixní úplaty za obhospodařování, a to až na 0%. Aktuální výše fixní úplaty za obhospodařování majetku Podílového fondu je uvedena v platném Ceníku.

- sazba výkonnostní odměny (odměna za zhodnocení majetku v Podílovém fondu nad určitou hranici) činí maximálně 10 % (způsob a vzorec výpočtu výkonnostní odměny je uveden v příloze č. 6)

Investiční společnost může snížit výši výkonnostní odměny, a to až na 0 %. Aktuální výše sazby výkonnostní odměny je uvedena v platném Ceníku.

### *Úplata za výkon funkce Depozitáře*

– maximálně 0,15 % p.a. z výše fondového kapitálu Podílového fondu k poslednímu dni výpočtu fondového kapitálu příslušného měsíce, přičemž při vytvoření Podílového fondu činí tato úplata 0,07 % p.a., minimálně 10 000 Kč měsíčně plus daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši.

## **Další náklady hrazené z majetku Podílového fondu:**

- náklady vznikající v souvislosti s nabýváním, provozem nebo prodejem nemovitostí včetně jejich příslušenství a obhospodařovací náklady (zejména se jedná o související právní služby, poplatky katastru nemovitostí, náklady na realitní zprostředkovatele, energie, služby, údržbu, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence);

- poplatky realitním kancelářím a společnostem, jejichž služby Investiční společnost využívá při nabývání, správě a prodeji majetku Podílového fondu, dále správní poplatky hrazené katastru nemovitostí, poplatky hrazené obdobnému registru nemovitostí, pokud jde o nemovitost v zahraničí a pojištění nemovitosti;

- náklady vznikající s účastmi v Nemovitostních společnostech (náklady v souvislosti s nabýváním a prodejem účastí na Nemovitostních společnostech, zejména se jedná o poradenské služby – právní, účetní, daňové, stavební, audit, realitní zprostředkovatelé; v průběhu držby nemovitostí společnosti související právní služby audit, apod.);

- náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, provozem a prodejem věcí z příslušenství nemovitostí (zejména se jedná o související právní službu, obnovu, údržbu, opravy, energie apod.);

- náklady cizího kapitálu, zejména úroky z úvěrů a zápůjček přijatých v souvislosti s obhospodařováním majetku v Podílovém fondu;

- odměny za správu, úschovu a jiné opatrování investičních nástrojů v majetku Podílového fondu a za vypořádání obchodů s investičními nástroji v majetku Podílového fondu;

- náklady z termínových derivátových operací;

- náklady spojené s obchody s majetkem v Podílovém fondu (ceny pořízení investičních nástrojů, zprostředkovatelské provize, poplatky a úplaty za obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů a jiných obchodů s majetkem v Podílovém fondu, poplatky organizátorům trhu, převodním místům, vypořádacím centřům a obchodníkům s cennými papíry apod.);

- náklady související s Repo operacemi;

- daně;
- notářské, správní a soudní poplatky;
- náklady na provedení účetního a daňového auditu Podílového fondu;
- náklady na vedení a evidenci investičních nástrojů na účtu Podílového fondu v centrálním Depozitáři, v Registračním centru České národní banky či v dalších tuzemských a zahraničních registrech cenných papírů;
- náklady spojené s registrací a evidencí Podílníků v samostatné evidenci, zejména náklady na správu účtů a náklady za zpracování transakcí;
- náklady na zaknihování Podílových listů Podílového fondu;
- poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky;
- záporné kursové rozdíly ze zahraničních měn, poplatky za měnovou konverzi;
- přírážka za prodej a srážka za odkup podílových listů cizích fondů, do kterých je fond oprávněn investovat, do majetku Podílového fondu;
- náklady na ustanovení a činnost výboru odborníků;
- náklady na znalecké posudky týkající se majetku Podílového fondu;
- náklady na případné ztráty z transakcí s investičními nástroji (deriváty);
- další výše výslovně neuvedené náklady, které Investiční společnost jednající s odbornou péčí nutně a účelně vynaložili v souvislosti s vytvořením Podílového fondu a/nebo obhospodařováním majetku v Podílovém fondu.

**Poplatky a náklady hrazené z majetku Investiční společnosti:**

Veškeré další výdaje a náklady související s obhospodařováním majetku v Podílovém fondu, které nejsou uvedeny, včetně nákladů hrazených za jednotlivé činnosti, kterými byl pověřen jiný (viz článek IV. tohoto Statutu), jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování majetku v Podílovém fondu a hradí je zcela Investiční společnost. Investiční společnost může rozhodnout o úhradě, resp. uhradit i některé uvedené náklady.

**Výše všech poplatků a nákladů:**

Maximální výše všech poplatků je uvedena v úvodní tabulce této Přílohy. Výše všech nákladů co do struktury a jejich omezení plyne z výše uvedených ustanovení a dokládá ji ukazatel celkové nákladovosti.

**Poplatky a náklady Podílového fondu slouží k zajištění správy jeho majetku a mohou snižovat zhodnocení investovaných prostředků.**

## **Příloha č. 5 Vzorec pro výpočet odměny za obhospodařování podílového fondu**

Vzorec pro výpočet odměny za obhospodařování Podílového fondu:

$$OdpIS = \frac{OdpIS\%}{(OdpID\% + OdpIS\%)} \times (HM - (HM / (1 + (OdpID\% + OdpIS\%) / 365 \times D)))$$

Kde:

OdpIS - Odměna Investiční společnosti v Kč

OdpIS% - Odměna Investiční společnosti v %

OdpID% - Odměna Depozitáře v %

HM - čistá hodnota majetku před zaúčtováním alikvotní výše odměny Investiční společnosti a odměny Depozitáře ke dni, ke kterému se vykonává ocenění

D - počet dní od dne předcházejícího ocenění do dne, ke kterému se vykonává ocenění

## Příloha č. 6 Způsob a vzorec výpočtu výkonnostní odměny

Výkonnostní odměna se vypočítává při každém ocenění majetku Podílového fondu v případě, že je splněna podmínka, že aktuální hodnota fondového kapitálu připadajícího na jeden Podílový list v den ocenění je vyšší než nejvyšší hodnota fondového kapitálu připadajícího na jeden Podílový list dosažená v minulosti (dále „High-Water Mark hodnota Podílové listu“).

Vzorec pro výpočet výkonnostní odměny:

$$PopIV(T) = Zv(T) \times OdplV\%$$

$$Zv(T) = \text{round}((AHP(T) / AHP(Tmax) - 1) \times CHM(Tmax); 0)$$

*Pravidla výpočtu: Pokud je  $Zv(T)$  kladné číslo, potom se výkonnostní odměna vypočte podle vzorce  $PopIV(T) = Zv(T) \times OdplV\%$ , přičemž se částka výkonnostní odměny zaokrouhlí na celé číslo dolů. Pokud se  $Zv(T)$  rovná nule nebo je záporným číslem, výkonnostní odměna ( $PopIV(T)$ ) = 0,- Kč.*

Kde:

PopIV(T) – suma výkonnostní odměny v Kč ke dni, ke kterému se vykonává ocenění

Zv(T) - základ výpočtu výkonnostní odměny v Kč ke dni, ke kterému se vykonává ocenění

OdplV% – sazba výkonnostní odměny v % ke dni, ke kterému se vykonává ocenění

AHP(T) - aktuální hodnoty Podílového listu v Kč ke dni, ke kterému se vykonává ocenění

AHP(Tmax) - High-Water Mark hodnota Podílového listu

CHM(Tmax) - čistá hodnota majetku v Podílovém fondu ke dni, ke kterému se vykonává ocenění, pokud je dosažena High-Water Mark hodnota Podílového listu

## **Příloha č. 7 Kontaktní místa**

Investiční společnost:

**ZFP Investments, investiční společnost, a. s.**

Adresa: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

telefon:

+420 800 111 116

+420 241 412 221

e-mailová adresa:

info@zfpinvest.com

internetová adresa:

[www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com)

pracovní doba:

9:00 až 17:00