

PŘÍLOHA Č. 7 – WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND

1. IDENTIFIKACE PODFONDU

Název podfondu zní: WOOD & Company Residential podfond (pro účely této Přílohy č. 7 dále jen „**Podfond**“).

Investičním akciím Podfondu jsou přiřazeny tyto ISINy:

- (a) pro WOOD & Company Residential podfond EUR třídu: CZ0008053071
- (b) pro WOOD & Company Residential podfond CZK třídu: CZ0008053063

Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 9.9.2024.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

Investiční akcie Podfondu nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. O přijetí k obchodování může být Fondem požádáno.

2. TŘÍDY

2.1 Společnost k Podfondu vydává dvě Třídy, a to

- (a) Třídu vydanou v EUR: Residential podfond EUR třída („**EUR Třída**“)
- (b) Třídu vydanou v CZK: Residential podfond CZK třída („**CZK Třída**“)

3. INVESTIČNÍ STRATEGIE

- 3.1 Podfond investuje do rezidenčních nemovitostí a je především zaměřen na investice do výstavby moderních rezidenčních projektů v atraktivních lokalitách Prahy, a to v různých fázích povolovacího procesu či výstavby. Podfond si ponechává možnost budoucích investic i do projektů mimo území hlavního města Prahy, resp. České republiky, a to za předpokladu, že atraktivita dané lokality a rizikový profil projektu budou v souladu s investiční strategií a požadavky Podfondu.
- 3.2 Cílem Podfondu je zhodnocení vložených peněžních prostředků prostřednictvím investic do kvalitních projektů realizovaných v partnerství s etablovanými developery. Podfond uzavírá taková partnerství ve formě společných podniků (JV) s developery, kteří do jednotlivých projektu investují vlastní kapitál spolu s prostředky Podfondu. Tento přístup zajišťuje optimální vyvážení rizikovosti a výnosnosti vložených prostředků.
- 3.3 Strategie Podfondu zahrnuje zhodnocení investovaných prostředků Podfondu prostřednictvím financování developerských projektů, resp. jejich nákupem v rané fázi developmentu, výstavbou bytových jednotek a následným prodejem po jeho dokončení - ať již vcelku, nebo po jednotlivých fázích či částech, tj. prodejem bytových jednotek, nebytových prostor, garážových stání a dalších prostor strategickému investorovi, či jednotlivým investorům.
- 3.4 Podfond v rámci své strategie nabízí investorům možnost podílet se na developerském výnosu z jednotlivých investic. Doporučený investiční horizont pro investory fondu činí minimálně 7 let.
- 3.5 Podfond bude využívat míru zadlužení obvyklou pro podobné rezidenční developerské projekty. Měnové riziko Tříd Podfondu se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné.
- 3.6 Výnosy Podfondu se odrazí ve zvýšené hodnotě Investiční akcie, přičemž výnosy budou zejména reinvestovány, ale v odůvodněných případech mohou být z rozhodnutí představenstva Fondu také vyplaceny jako Dividendy vlastníkům Investičních akcií.
- 3.7 Výkonnost portfolia Podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.
- 3.8 Do jmění Podfondu lze nabýt:
 - (a) zejména účasti v Nemovitostních společnostech, přičemž Podfond může investovat do koncentrovaného portfolia či pouze jedné Nemovitostní společnosti,

- (b) dluhové nástroje vydané Nemovitostní společností nebo jinou společností ze skupiny Nemovitostní společnosti,
 - (c) pohledávky z úvěrů a zápůjček poskytnutých Nemovitostní společností nebo jiné společnosti ze skupiny Nemovitostní společnosti,
 - (d) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu (například bankovní vklady),
 - (e) nástroje peněžního trhu.
- 3.9 Do majetkových hodnot uvedených v článku 3.8 lze investovat až 100 % majetku Podfondu.
- 3.10 Součet investic do nemovitostí, pohledávek jiných než na výplatu peněžních prostředků z účtu a dalších aktiv, které nesplňují podmínky podle §17b odst. 1 písm. c) Zákona o daních, musí být vždy nižší než 10 % majetku Podfondu.
- 3.11 Na účet Podfondu lze sjednat finanční derivát nepřijatý k obchodování, jestliže
- (a) hodnotou, k níž se vztahuje hodnota tohoto derivátu, je pouze úroková míra, měnový kurz nebo měna,
 - (b) se tento derivát oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,
 - (c) může Fond 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 souladu se standardní závazkovou metodou, a
 - (d) je tento derivát sjednán s protistranou, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.
- 3.12 Technikami k obhospodařování Podfondu jsou pouze finanční deriváty podle článku 3.11 a repo obchody podle článku 6.4. Tyto techniky obhospodařování lze použít jen tehdy, jestliže:
- (a) jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování Fondu a za účelem snížení rizika souvisejícího s investováním na účet Podfondu, snížení nákladů souvisejících s investováním na účet Podfondu, nebo získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem Podfondu,
 - (b) použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením vlády a určená Statutem ani investiční strategie Podfondu, a
 - (c) dluhy Podfondu vyplývající z použití těchto technik jsou vždy plně kryty majetkem Podfondu.
- 3.13 Podfond pro účely výpočtu celkové expozice může využívat:
- (a) metodu hrubé hodnoty aktiv,
 - (b) metodu hodnoty v riziku, nebo
 - (c) jinou pokročilou metodu měření rizik.
- 3.14 Podfond může poskytnout úvěr nebo zápůjčku. Úročené úvěry a zápůjčky nepřesáhnou 100 % fondového kapitálu Podfondu.
- 3.15 Podfond může vydat dluhopis.
- 3.16 Za účelem efektivního obhospodařování může Podfond využívat pákového efektu. S využitím pákového efektu lze na účet Podfondu uzavřít pouze transakce, které jsou v souladu s povolenými investičními instrumenty. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 100 % fondového kapitálu Podfondu.

4. ZÁSADY PRO VÝPLATU DIVIDENDY

- 4.1 Podfond může rozhodnout o výplatě Dividendy, a to individuálně pro každou ze Tříd.

- 4.2 Dividenda bude vyplácena formou bezhotovostní platby, a to na účet, který písemně určí Investor nebo Obchodník s cennými papíry vedoucí Navazující evidenci, vždy do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po rozhodném dni.
- 4.3 O výši Dividendy rozhoduje představenstvo Fondu. Dividenda není zaručena a může být i nulová (tj. nulová buď pro obě Třídy, nebo nulová jenom pro jednu ze Tříd a zároveň nenulová pro druhou Třidu). Výplata Dividendy sníží hodnotu Investičních akcií Podfondu.
- 4.4 Výplata Dividendy je zdaněna v souladu s platnými daňovými zákony.
- 4.5 Nárok na výplatu Dividendy se promlčuje uplynutím promlčecí doby, která činí 4 roky. Promlčecí doba počíná běžet ode dne, kdy měl být závazek vyplatit Dividendu splněn.

5. ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH SPECIFICKÉ PRO PODFOND

- 5.1 Pro každou Třidu jsou fondový kapitál Třídy a Hodnota Investiční akcie Třídy stanovovány v měně Třídy. Nejsou-li ke Dni ocenění vydány žádné Investiční akcie Třídy a zároveň mají být vydány nové Investiční akcie této Třídy, Hodnota Investiční akcie této Třídy je stanovena jako 1,0000 CZK nebo 1,0000 EUR.
- 5.2 Pro každý den, kdy je stanovován Fondový kapitál, jsou zjišťovány váhy Tříd. Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze EUR Třídy nebo Investiční akcie obou Tříd, potom jsou váhy Tříd dány vzorci:

$$w_{EUR,t} = w_{EUR,t-1} * \frac{1 + \frac{K_{EUR,t} * FX_t}{w_{EUR,t-1} * AV_{t-1}}}{1 + \frac{K_{EUR,t} * FX_{t-1} + K_{CZK,t}}{AV_{t-1}}}$$

$$w_{CZK,t} = (1 - w_{EUR,t})$$

Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze CZK Třídy, potom jsou váhy Tříd dány vzorci:

$$w_{CZK,t} = w_{CZK,t-1} * \frac{1 + \frac{K_{CZK,t}}{w_{CZK,t-1} * AV_{t-1}}}{1 + \frac{K_{EUR,t} * FX_{t-1} + K_{CZK,t}}{AV_{t-1}}}$$

$$w_{EUR,t} = (1 - w_{CZK,t})$$

AV_{t-1} Fondový kapitál ke dni $t - 1$ před zahrnutím položek: ΔDPP_{T-1} , $FMP_{EUR,T-1} * FX_{t-1}$, $FMP_{CZK,T-1}$, $VO_{EUR,t-1} * FX_{t-1}$, $VO_{CZK,t-1}$, $\Delta Z_{EUR,T-1} * FX_{t-1}$, $\Delta DP_{EUR,T-1} * FX_{t-1}$

$$AV_{t-1} = NAV_{t-1} + \Delta DPP_{T-1} + (FMP_{EUR,T-1} + VO_{EUR,t-1} - \Delta Z_{EUR,T-1}) * FX_{t-1} + FMP_{CZK,T-1} + VO_{CZK,t-1} + \Delta DP_{CZK,T-1}$$

$$K_{EUR,t} = S_{EUR,T} - R_{EUR,T} - D_{EUR,T-1} - FMP_{EUR,T-1} - \Delta VOK_{EUR,T-1} + \Delta Z_{EUR,T-1}$$

$$K_{CZK,t} = S_{CZK,T} - R_{CZK,T} - D_{CZK,T-1} - FMP_{CZK,T-1} - \Delta VOK_{CZK,T-1} - \Delta DP_{CZK,T-1}$$

K_{EUR}	vybrané položky EUR Třídy pro výpočet vah,
K_{CZK}	vybrané položky CZK Třídy pro výpočet vah,
t	den aktuálního ocenění majetku a dluhů Podfondu,
$t - 1$	den předchozího ocenění majetku a dluhů Podfondu před dnem t ,
$t - 2$	den předchozího ocenění majetku a dluhů Podfondu před dnem $t - 1$,
T	období počínající následujícím dnem po dni $t - 1$ a končící dnem t ,
$T - 1$	období počínající následujícím dnem po dni $t - 2$ a končící dnem $t - 1$,
w_{EUR}	váha EUR Třídy,

w_{CZK}	váha CZK Třídy,
S_{EUR}	hodnota úpisů Investičních akcií EUR Třídy (v EUR),
S_{CZK}	hodnota úpisů Investičních akcií CZK Třídy (v CZK),
R_{EUR}	hodnota odkupů Investičních akcií EUR Třídy (v EUR),
R_{CZK}	hodnota odkupů Investičních akcií CZK Třídy (v CZK),
D_{EUR}	hodnota Dividend, na jejichž výplatu vznikl nárok v EUR Třídě (v EUR),
D_{CZK}	hodnota Dividend, na jejichž výplatu vznikl nárok v CZK Třídě (v CZK),
FMP_{EUR}	aliquotní výše fixního manažerského poplatku EUR Třídy (v EUR),
FMP_{CZK}	aliquotní výše fixního manažerského poplatku CZK Třídy (v CZK),
VOK_{EUR}	výkonnostní odměna EUR Třídy (v EUR) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni $t - 1$,
VOK_{CZK}	výkonnostní odměna CZK Třídy (v CZK) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni $t - 1$,
VO_{EUR}	výkonnostní odměna EUR Třídy v aktuálním rozhodném období (v EUR),
VO_{CZK}	výkonnostní odměna CZK Třídy v aktuálním rozhodném období (v CZK),
ΔZ_{EUR}	změna zisku/ztráty plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v EUR Třídě (v EUR),
ΔDP_{CZK}	změna výše daňové povinnosti plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě (v CZK),
FX	měnový kurz CZK/EUR dle ČNB,
NAV	Fondový kapitál (v EUR),
ΔDPP	změna celkové výše daňové povinnosti Podfondu (v EUR) po odečtení $\Delta DP_{CZK}/FX$.

- 5.3 Pro první stanovení Fondového kapitálu, budou-li současně vydány Investiční akcie obou Tříd, se váhy Tříd stanoví poměrem objemu vydaných Investičních akcií CZK Třídy a objemu vydaných akcií EUR Třídy, přepočteným do CZK měnovým kursem ČNB ke dni ocenění. Váhy tříd jsou následně použity pro stanovení fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy, které jsou dány následujícími vzorci:

$$NAV_{EUR,t} = AV_t * w_{EUR,t}/FX_t - FMP_{EUR,T} + \Delta Z_{EUR,T} - VO_{EUR,t} - \Delta DPP_T * w_{EUR,t}/FX_t$$

$$NAV_{CZK,t} = AV_t * w_{CZK,t} - FMP_{CZK,T} - VO_{CZK,t} - \Delta DP_{CZK,T} - \Delta DPP_T * w_{CZK,t}$$

AV_t	Fondový kapitál ke dni t před zahrnutím položek: $\Delta DPP_T, FMP_{EUR,T} * FX_t, FMP_{CZK,T}, VO_{EUR,t} * FX_t, VO_{CZK,t}, \Delta Z_{EUR,T}, \Delta DP_{EUR,T} * FX_t$
NAV_{CZK}	fondový kapitál CZK Třídy (v CZK)
NAV_{EUR}	fondový kapitál EUR Třídy (v EUR)

- 5.4 Fondový kapitál je potom roven součtu fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy.

$$NAV_t = NAV_{EUR,t} * FX_t + NAV_{CZK,t}$$

6. RIZIKOVÝ PROFIL

- 6.1 Hodnota Investiční akcie může v čase stoupat i klesat v závislosti na skladbě majetku Podfondu, v závislosti na vývoji trhu nemovitostí, finančních trhů a dalších faktorech. Podfond neručí za návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trhu nemovitostí nemůže Fond zaručit dosažení stanovených cílů. Fond upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Podfondu není žádnou zárukou výkonnosti v budoucím období.
- 6.2 Investice do Podfondu je s ohledem na rizika spojená s developmentem určena k dosažení nadprůměrného výnosu při dodržení dlouhodobého investičního horizontu. V žádném případě není vhodná ke krátkodobé spekulaci, ale ani jako investice s úmyslem nedodržet doporučený investiční horizont minimálně 7 let.
- 6.3 Rizika vyplývající z investice do Podfondu:
- (a) Rizika spojená s investicemi do nemovitostí a Nemovitostních společností
 - (i) stavební vady nebo ekologické zátěže nemovitostí – nelze vyloučit ztrátu na majetku Podfondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží,

- (ii) rizika spojená s výstavbou – souvisí především se správným provedením stavby dle schválené dokumentace, tak aby daná nemovitost mohla bezvadně sloužit svému účelu. Dalším rizikem s tím spojeným je překročení rozpočtu a tím zhoršení ekonomiky projektu. Taktéž se zcela nedá vyloučit, že při výstavbě nedojde vlivem vyšší moci (jak se například stalo v době covidové pandemie) k významnému narušení dodavatelského řetězce a tím k prodloužení doby výstavby.
 - (iii) výpadky plánovaných příjmů z prodeje či pronájmu nemovitostí – k výpadku plánovaných příjmů z prodeje či pronájmu nemovitostí může dojít v souvislosti s negativní situací na trhu nemovitostí, případně v důsledku platební neschopnosti kupujících či pronajímatelů. Případný výpadek plánovaných příjmů z prodeje či pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty majetku Podfondu.
 - (iv) právní riziko – spočívá v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí a Nemovitostních společností nabytých do majetku Podfondu, například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, předkupního práva apod.
 - (v) riziko spojené s dluhovým financováním – s ohledem na možnost financování akvizic či výstavby nemovitostí úvěrem či zápůjčkou dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Podfondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Podfondu. Přijaté externí financování je zpravidla zajištěno zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru nebo zápůjčky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z prodeje či pronájmu nemovitostí. V případě neschopnosti externí financování splácet je možné přijít o majetek Nemovitostní společnosti, případně o majetek Podfondu. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.
 - (vi) další nemovitostní rizika – souvisí především s vyšším rizikem správného ocenění nemovitosti. V případě nemovitostí se zpravidla jedná o investice s dlouhodobým horizontem, u kterých hrozí zvýšené politické riziko a také vyšší riziko snížené likvidity investice.
 - (vii) riziko ocenění nefinančních aktiv – aktiva jsou při nákupu a posléze každoročně oceněna znaleckým posudkem provedeným nezávislým kvalifikovaným znalcem vybraným Fondem, ačkoliv finální hodnota aktiva je určena pouze jeho prodejní cenou. Pokud by se ukázalo, že je ocenění provedené nezávislým kvalifikovaným znalcem odlišné od prodejní ceny aktiva, mohla by mít tato skutečnost nepříznivý vliv na čistou hodnotu aktiv Podfondu;
 - (viii) riziko exitu/prodeje projektu/ů – trh rezidenčních nemovitostí zpravidla podléhá cyklickému vývoji a nelze vyloučit, že v období, na kdy je naplánován případný exit/prodej projektu/ů dojde k významnému utlumení prodejní aktivity a projekt bude možné prodat až v pozdějším termínu a za jiných cenových podmínek, což by mělo vliv na hodnotu Podfondu.
- (b) Ostatní rizika
- (i) tržní riziko – vyplývá z vlivu vývoje trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Jedná se především o úrokové riziko, charakterizující vliv změny tržních úrokových sazeb na tržní ceny aktiv,
 - (ii) úvěrové riziko – spočívá v nesplnění závazku jiné strany nebo v jeho celkovém finančním selhání.
 - (iii) riziko vypořádání – souvisí s nedodáním nakoupených investičních nástrojů protistranou nebo nezaplacením, případně zdržením transakce. Výběr protistran je omezen na kvalitní banky a kvalitní finanční společnosti, které splňují nároky státních dohledových orgánů a disponují potřebnými legislativními a kvalifikačními předpoklady,
 - (iv) riziko operační – spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Patří sem též riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem,
 - (v) riziko nedostatečné likvidity – spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu a že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům ze žádostí

o odkoupení Investičních akcií. Z těchto důvodů investoři nesou riziko pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií,

- (vi) měnové riziko – souvisí s tím, že Podfond může investovat do nemovitostí nebo investičních nástrojů v jiné měně, než je měna dané Třídy Podfondu a dojde ke změně hodnoty majetku Podfondu nebo hodnoty Investiční akcie v důsledku pohybu devizových kurzů,
 - (vii) riziko spojené s deriváty – souvisí zejména se změnou tržních cen podkladových aktiv; souvisejícími riziky je riziko likvidity, riziko protistrany a riziko možné progresivní závislosti na ceně podkladového aktiva, kdy malá počáteční investice otevírá prostor nejen pro značné zisky, ale i ztráty,
 - (viii) riziko koncentrace – vyplývá z možného soustředění majetku Podfondu do investic v konkrétním regionu, sektoru či úzké skupině emitentů nebo do jediného aktiva,
 - (ix) riziko pákového efektu – souvisí s využitím cizího kapitálu k dalším investicím do majetku Podfondu. Pákový efekt může výkonnosti Podfondu zvýšit, avšak při nepříznivém vývoji může naopak výkonnost Podfondu snížit,
 - (x) riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast – spočívá v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku).
- 6.4 Sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podfondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik, nejsou-li ve Statutu upraveny výslovně, se řídí Nařízením vlády. Repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podfondu nebo pravidla upravená Statutem a Nařízením vlády.
- 6.5 Rizika týkající se udržitelnosti – Podfond má za to, že rizika týkající se udržitelnosti nejsou relevantní vzhledem ke skutečnosti, že k posouzení rizik týkajících se udržitelnosti neexistují relevantní údaje.

7. POPLATKY A NÁKLADY

A. Poplatky hrazené z majetku Podfondu

- 7.1 Fixní manažerský poplatek je stanovován pro každou Třidu, a to vždy ke každému ocenění majetku a dluhů Třídy, a to od prvního ocenění majetku a dluhů Třídy. Fixní manažerský poplatek ve výši 1,75 % ročně je určen vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0,0175 * \frac{n}{x}$$

t	den aktuálního ocenění majetku a dluhů,
$t - 1$	den předchozího ocenění majetku a dluhů před dnem t ,
T	období počínající následujícím dnem po dni $t - 1$ a končící dnem t ,
FMP	fixní manažerský poplatek,
N	celkový počet Investičních akcií,
$NAUV$	fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii,
n	počet dní v období T ,
x	počet dní v daném roce.

Fixní manažerský poplatek je hrazen ročně.

- 7.2 Výše naběhlé výkonnostní odměny je stanovena při každém ocenění majetku a dluhů Fondu podle vzorce:

$$VO_t = 0,15 * \max \{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i - D_i)]; 0 \}$$

VO	výkonnostní odměna,
m	poslední den předcházejícího rozhodného období, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny (resp. den prvního vydání Investičních akcií),

GAV	fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny,
S_i	hodnota úpisů Investičních akcií Třídy v den i po dni m ,
R_i	hodnota zpětných odkupů Investičních akcií Třídy v den i po dni m ,
D_i	hodnota Dividend v Třídě, na jejichž výplatu vznikl nárok v den i po dni m .

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, pokud platí:

$$NAUV_t + \sum_{i=1}^t DUV_i \geq NAUV_m$$

$NAUV$	fondový kapitál Třídy připadající na jednu Investiční akcii Třídy,
DUV_i	Dividenda připadající na jednu Investiční akcii Třídy, na jejíž výplatu vznikl nárok v den i po dni m ,

V opačném případě platí:

$$VO_t = 0$$

- 7.3 Odměna za výkon funkce depozitáře je stanovena pevnou měsíční částkou 45.000 CZK bez DPH. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.
- 7.4 Odměna za výkon funkce administrátora je tvořena podílem z fixního manažerského poplatku, který hradí Podfond.
- 7.5 Ostatní poplatky a náklady hrazené z majetku Podfondu jsou uvedené v části 11 Statutu; vedle poplatků a nákladů zde uvedených mohou dále v souvislosti s pořízováním, provozem nebo prodejem nemovitostí a/nebo účastí v Nemovitostních společnostech vznikat další náklady hrazené rovněž z majetku Podfondu, a to zejména související právní a jiné poradenské služby, náklady na audit, poplatky katastru nemovitostí, náklady spojené s činností realitních zprostředkovatelů, energie, služby, údržba, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence.

B. Poplatky hrazené investorem

- 7.6 Při vydávání Investičních akcií je aplikován vstupní poplatek (přirážka) ve výši max. 3 % z čisté zainvestované částky.
- 7.7 Při odkupu Investičních akcií Podfondu může Fond aplikovat výstupní poplatek (srážku), jejíž maximální výše je stanovena v závislosti na tom, jak dlouho po vydání Investičních akcií Investorovi nebo jejich nákupu od jiného Investora (dále společně jako „Datum investice“) je podána žádost o odkup. Dále uvedené hodnoty v procentech představují výši výstupního poplatku jako procentuální části peněžitého protiplnění, vyplaceného Investorovi za odkoupení Investičních akcií.
- (a) 5 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do uplynutí pěti (5) let od Data investice (včetně),
- (b) 0 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií více než pět (5) let po Datu investice.

Čistá vyplacená částka Investorovi je dána následujícím vzorcem:

$$NCF = \frac{N * NAUV}{1 + s}$$

NCF	čistá vyplacená částka Investorovi,
N	počet odkupovaných Investičních akcií,
$NAUV$	fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii Podfondu,
s	výše výstupního poplatku (srážky) v procentech.

Výstupní poplatek je příjmem Podfondu.

V případě více investic Investora do Investičních akcií se při odkupu postupně započítávají nejstarší investice.

8. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE

- 8.1 Počáteční hodnota, za kterou je zahájeno vydávání Investičních akcií po vzniku Podfondu, je stanovena na 1 CZK v případě CZK Třídy a na 1 EUR v případě EUR Třídy. Tato částka může být zvýšena o vstupní poplatek (přirážku) dle bodu 7.6 této Přílohy.
- 8.2 Oceňování majetku a dluhů Podfondu se provádí pravidelně 2x ročně, a to vždy ke 30.6. a 31. 12. kalendářního roku. K prvnímu ocenění Podfondu dojde nejpozději ke dni 31. 12. 2025. Oceňování Nemovitostních společností je provedeno na základě podkladů, zejména znaleckých posudků, které byly vyhotoveny ke dni, od kterého uplynulo maximálně šest (6) měsíců. Podle potřeby Administrátor zajistí Mimořádné ocenění dle Statutu.
- 8.3 Hodnota Investiční akcie je vyhlášována nejpozději do konce šestého (6.) kalendářního měsíce následujícího po dni, ke kterému bylo provedeno ocenění majetku a dluhů Podfondu.
- 8.4 Investiční akcie jsou od Investora odkoupeny za obvyklých podmínek ve lhůtě šesti (6) měsíců od prvního ocenění Podfondu následujícího po doručení žádosti dle Smlouvy, nejdéle pak do dvou (2) let od doručení žádosti. Po dobu pěti (5) let od vzniku Podfondu se Investiční akcie neodkupují, k případným žádostem o odkup doručeným v této lhůtě Fond nepřihlíží.
- 8.5 Fond může pozastavit v souladu se Zákonem vydávání nebo odkupování Investičních akcií Podfondu až na dobu dvou (2) let, je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů.
- 8.6 V souladu s čl. 7 odst. 2 SFDR regulace Podfond informuje, že nezohledňuje nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti. Důvodem nezohledňování nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti je nedostatek veškerých relevantních údajů za dané referenční období.
- 8.7 V souladu s čl. 7 Taxonomie EU Podfond prohlašuje, že podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Do budoucna však Podfond zamýšlí tato kritéria zohledňovat.

9. HISTORICKÁ VÝKONNOST

- 9.1 Vzhledem k tomu, že Podfond je nově zřizován, nejsou k dispozici dostatečné údaje, které by poskytly užitečný obraz o historické výkonnosti Podfondu.
- 9.2 Podfond vznikl 09. září 2024, hodnota výkonnosti za neúplný kalendářní rok zde není dle pravidel EFAMA (The European Fund and Asset Management Association) zobrazena.
- 9.3 Údaje o historické výkonnosti nejsou žádnou zárukou výkonnosti Podfondu v budoucím období a jejich použitelnost jako indikátoru budoucí výkonnosti je omezená.

V Praze dne 1. prosince 2025