



# Statut

**WOOD & Company City**

Duben 2026

## OBSAH

Vymezení pojmů .....	3
Část I.....	6
Obecné náležitosti Statutu .....	6
1. Fond .....	6
2. Obhospodařovatel.....	6
3. Administrátor .....	8
4. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti .....	8
5. Depozitář .....	8
6. Investiční strategie.....	10
7. Investiční limity.....	12
8. Rizikový profil.....	14
9. Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech.....	19
10. Podílové listy vydávané Fondem.....	19
11. Poplatky a náklady.....	24
12. Nástroje řízení likvidity.....	28
13. Další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice .....	29
14. Informace týkající se udržitelnosti.....	33
15. Historická výkonnost.....	33
Část II.....	34
Závěrečná ustanovení.....	34

## STATUT

### WOOD & Company City – otevřený podílový fond

Představenstvo společnosti WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“) řádně přijalo a vydává v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, (dále jen „**Zákon**“) statut otevřeného podílového fondu WOOD & Company City – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statut**“).

#### Vymezení pojmů

**Administrátor** – označuje Společnost v případech, kdy provádí činnost administrace podle Zákona,

**AIFMD** – směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU ze dne 8. června 2011 o správcích alternativních investičních fondů,

**AKAT** – označuje Asociaci pro kapitálový trh České republiky, viz blíže [www.akatcr.cz](http://www.akatcr.cz),

**Cenný papír** – znamená jak listinný, tak i zaknihovaný cenný papír, není-li výslovně uvedeno jinak,

**Cílový stát** – označuje zemi, do které se obhospodařovatel Fondu (jak je definován níže) rozhodne investovat a rozumí se jí jakákoliv země Evropské unie,

**ČNB** – označuje Českou národní banku, která vykonává dohled v oblasti obhospodařování a administrace investičních fondů a zahraničních investičních fondů a nabízení investic do těchto fondů,

**Den ocenění** – den, ke kterému došlo k ocenění majetku a dluhů Fondu,

**Depozitář** – označuje společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., plnící funkci depozitáře Fondu,

**Depozitářská smlouva** – označuje smlouvu o výkonu činnosti depozitáře, která byla uzavřena mezi Depozitářem a Fondem,

**Fond** – označuje WOOD & Company City – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.,

**Fondový kapitál** – označuje čistou hodnotu aktiv Fondu připadající na Podílníky (jak jsou definováni níže),

**Faktory udržitelnosti (ESG)** – označují environmentální, sociální a zaměstnanecké otázky, dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství,

**Hodnota Podílového listu** – označuje podíl Fondového kapitálu připadající na jeden Podílový list (jak je definován níže),

**Internetové stránky** – označuje internetovou adresu Společnosti [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz),

**Klient** – označuje žadatele o nabytí Podílových listů nebo jejich držitele,

**Nařízení o obezřetnostních požadavcích** – nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2033 ze dne 27. listopadu 2019 o obezřetnostních požadavcích na investiční

podniky,

**Navazující evidence** – označuje evidenci vedenou Obchodníkem s cennými papíry navazující na Samostatnou evidenci,

**Nemovitost** – nemovitá věc ve smyslu § 498 odst. 1, § 1159 a § 3054 a násl. Občanského zákoníku (zejména pozemek a podzemní stavba se samostatným účelovým určením, věcná práva k nim, práva, která za nemovité věci prohlásí zákon, věc, která není součástí pozemku a nelze ji jako takovou přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, jednotka a stavba spojená se zemí pevným základem, která se dnem nabytí účinnosti Občanského zákoníku nestala součástí pozemku, na kterém je zřízena),

**Nemovitostní společnost** – označuje právnickou osobu ve formě kapitálové obchodní společnosti založenou podle českého práva nebo zahraničního práva, se sídlem v České republice nebo v zahraničí, jejímž hlavním předmětem podnikání je pořizování nemovitostí (ať už přímo nebo prostřednictvím jiné Nemovitostní společnosti) včetně jejich součástí a příslušenství, správa nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku,

**Občanský zákoník** – označuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

**Obhospodařovatel** – označuje Společnost v případech, kdy provádí činnost obhospodařování podle Zákona,

**Obchodník s cennými papíry** – označuje společnost WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 265 03 808, případně jinou společnost splňující podmínky podle § 92 odst. 2 a podle § 93 odst. 3 ZPKT, která vede evidenci Podílových listů navazující na Samostatnou evidenci,

**Podílový list** – označuje zaknihovaný cenný papír na účtu vlastníka v Samostatné evidenci (jek je definována níže) bez jmenovité hodnoty, který představuje podíl Podílníka (jak je definován níže) na Fondu a se kterým jsou spojena práva Podílníka plynoucí ze Zákona a ze Statutu,

**Podílník** – označuje majitele Podílových listů,

**Riziko týkající se udržitelnosti** – označuje v souladu s čl. 2 odst. 22 SFDR událost nebo situaci 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 Podílových listů,

**Samostatná evidence** – označuje samostatnou evidenci Podílových listů podle § 93 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, vedenou Společností,

**SFDR** – označuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb,

**Sdělení klíčových informací** – označuje dokument nazvaný „Klíčové informace pro investory“, který obsahuje stručné základní charakteristiky Fondu, nezbytné pro pochopení povahy a rizik spojených s investováním do Fondu, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi,

**Společnost** – označuje WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem

Praha 1 – Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 601 92 445, zapsanou u Městského soudu v Praze sp. zn. B 2206,

**Statut** – označuje tento dokument,

**Taxonomie EU** – označuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic,

**Třída** – označuje druh Podílových listů Fondu vymezený na základě kritérií určených Statutem, kdy fondový kapitál Fondu, který tyto Podílové listy Fondu představují, bude investován společně s fondovým kapitálem dalších druhů Podílových listů Fondu, ale které se odlišují měnou, poplatkovou strukturou, minimální výši investice nebo jinou vlastností od Podílových listů jiného druhu daného Fondu,

**Účast** – označuje majetkovou účast Fondu a z ní plynoucí práva a povinnosti v obchodní korporaci ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, a v obdobných právnických osobách podle zahraničního práva,

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

**Zákon** – označuje zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech,

**Zákon o daních** – zákon České národní rady č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

## Část I.

### Obecné náležitosti Statutu

#### 1. Fond

- 1.1 Název podílového fondu zní:  
WOOD & Company City – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „**Fond**“).
- 1.2 Společnost k Fondu vydává dvě Třídy podílových listů, a to
  - (a) Investorskou třídu vydanou v CZK (dále jen „**CZK Investorská Třída**“),
  - (b) Třídu vydanou pro anchor investora schváleného Společností, vydanou v CZK (dále jen „**CZK Anchor Třída**“).
- 1.3 Fond byl zapsán do seznamu podílových fondů vedeného ČNB dne 7. dubna 2026. Fond vznikl dnem jeho zápisu do tohoto seznamu.
- 1.4 Fondu byl přidělen LEI: 315700XFQCNCHU0RLO30.
- 1.5 Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.
- 1.6 Fond je ve smyslu Zákona fondem kvalifikovaných investorů ve formě otevřeného podílového fondu shromažďující peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů, tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 Zákona.
- 1.7 Fond nemá právní osobnost, Společnost Fond obhospodařuje a provádí jeho administraci.
- 1.8 Shromáždění Podílníků není zřízeno.
- 1.9 Fond není řídicím ani podřízeným fondem.
- 1.10 Aktuální znění Statutu, Sdělení klíčových informací a, poslední uveřejněnou výroční a zprávu Fondu získá každý upisovatel Podílových listů bezúplatně v sídle Společnosti, na Internetových stránkách Společnosti [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz), či zasláním v elektronické podobě na základě žádosti zaslané na e-mail [fondy@wood.cz](mailto:fondy@wood.cz). Každému upisovateli Podílového listu je v dostatečném časovém předstihu před uzavřením smlouvy o úpisu nabídnuto bezúplatně Sdělení klíčových informací.
- 1.11 Základní právní listinou Fondu je Statut, který upravuje práva a povinnosti mezi Podílníky a Společností. Údaje uvedené v tomto Statutu jsou průběžně aktualizovány. Administrátor sleduje, zda neexistuje či nevzniká potřeba aktualizace Statutu. V případě, že úprava Statutu je potřebná, schválí potřebné změny Obhospodařovatel Fondu.
- 1.12 Auditorem Fondu je společnost Deloitte Audit, s.r.o., se sídlem Italská 2581/67, 120 00 Praha 2, Česká republika, IČ 496 20 592.

#### 2. Obhospodařovatel

- 2.1 Obhospodařovatelem Fondu je Společnost.
- 2.2 Základní kapitál Společnosti činí 20.000.000 Kč (slovy: *dvacet milionů korun*

českých) a je splacen v plné výši. Společnost plní zákonné požadavky na počáteční kapitál ve výši minimálně 125 000 EUR a průběžně udržuje kapitál nejméně ve výši částky podle čl. 13 Nařízení o obezřetnostních požadavcích, přičemž jej umísťuje pouze do likvidních aktiv, jejichž přeměna na peněžní prostředky je možná v krátké době, přičemž tato aktiva neobsahují spekulativní prvek.

- 2.3 Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 26.10.1993.
- 2.4 Společnost získala prvotní povolení k činnosti na základě rozhodnutí Ministerstva financí České republiky ze dne 14.10.1993 č.j.: 101/58 024/1993. V souvislosti s novelizací právního řádu pak Společnost získala nové platné povolení k činnosti, nahrazující všechna předchozí, na základě rozhodnutí Komise pro cenné papíry (dále jen „Komise“), nyní ČNB, č.j.: 41/N/71/2004/6 ze dne 13.10.2004, které nabylo právní moci dne 14.10.2004.
- 2.5 Předmětem podnikání Společnosti jsou činnosti v souladu se Zákonem a v souladu s povolením Komise, nyní ČNB, uděleným Společnosti dne 13.10.2004. Povolení Komise, nyní ČNB, vycházelo z § 60 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování (dále jen „ZKI“) a výčet činností z § 14 a § 15 ZKI. Plné znění povolení Komise, nyní ČNB, udělené Společnosti, je k dispozici k nahlédnutí v sídle Společnosti. V souladu s § 642 Zákona je ode dne účinnosti Zákona (19.8.2013) předmětem činnosti Společnosti:
  - (a) obhospodařování speciálních fondů a zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem,
  - (b) obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání a srovnatelných zahraničních investičních fondů),
  - (c) provádění administrace speciálních fondů a zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem,
  - (d) provádění administrace fondů kvalifikovaných investorů a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání a srovnatelných zahraničních investičních fondů),
  - (e) obhospodařování majetku zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management),
  - (f) provádění úschovy a správy investičních nástrojů včetně souvisejících služeb, avšak pouze ve vztahu k cenným papírům a zaknihovaným cenným papírům vydávaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem,
  - (g) poskytování investičního poradenství týkajícího se investičních nástrojů.
- 2.6 Společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

### 3. Administrátor

- 3.1 Administraci Fondu provádí Společnost.
- 3.2 V rámci administrace vykonává Společnost všechny činnosti, které jsou součástí administrace Fondu podle § 38 odst. 1 Zákona, zejména:
- (a) vedení účetnictví,
  - (b) zajišťování právních služeb a compliance, vnitřního auditu,
  - (c) zajišťování vyřízení stížností a reklamací investorů,
  - (d) výpočet aktuální hodnoty cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru vydávaného Fondem,
  - (e) zajišťování povinností týkajících se daní, poplatků ad.,
  - (f) zajišťování vydávání a odkupování Podílových listů,
  - (g) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Fondu, Sdělení klíčových informací a propagačního sdělení týkajícího se Fondu,
  - (h) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů Podílníkům a dalším oprávněným osobám, včetně ČNB,
  - (i) vedení Samostatné evidence,
  - (j) nabízení investic do Fondu, a
  - (k) rozdělování a vyplácení peněžitého plnění v souvislosti se zrušením fondu.
- 3.3 Společnost není povinna nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty Podílového listu, pokud:
- (a) výše škody je zanedbatelná a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši náhrady, nebo
  - (b) odchylka od správného výpočtu aktuální hodnoty nepřesahuje 0,5 % hodnoty Fondového kapitálu.

### 4. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti

- 4.1 Společnost může v souladu s § 459 Zákona pověřit jinou společností výkonem jednotlivé činnosti, a to zejména, nikoliv však výlučně, společností ze skupiny WOOD & Company.
- 4.2 V současnosti je majetek Fondu obhospodařován výhradně Společností a administraci Fondu vykonává výhradně Společnost.

### 5. Depozitář

- 5.1 Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., člen bankovní skupiny UniCredit, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 92, IČ 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.
- 5.2 Depozitář je součástí konsolidačního celku společnosti UniCredit S.p.A. se sídlem Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A, 20154 Milán, Itálie, registrační číslo: 00348170101.

- 5.3 Depozitář je zapsán do seznamu depozitářů investičních fondů vedeného ČNB s datem vzniku oprávnění k činnosti depozitáře ke dni zápisu do obchodního rejstříku dne 01.01.1996.
- 5.4 Depozitář vykonává svou činnost podle Zákona a na základě smlouvy o výkonu činnosti Depozitáře, uzavřené se Společností.
- 5.5 V rámci činnosti depozitáře a jeho povinností Depozitář:
- (a) má v opatrování zastupitelné investiční nástroje v majetku Fondu jejich evidováním na vlastnickém účtu, který Depozitář vede pro Fond v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, v samostatné evidenci investičních nástrojů, v evidenci na ně navazující nebo v obdobné evidenci vedené podle práva cizího státu; depozitářská smlouva opravňuje zajistit opatrování zastupitelných investičních nástrojů i zřízením vlastnického účtu pro Fond u centrálního depozitáře zaknihovaných cenných papírů nebo srovnatelného zařízení založeného nebo vytvořeného podle práva cizího státu,
  - (b) má fyzicky v úschově majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje,
  - (c) zajišťuje evidenci o majetku Fondu, jehož povaha to umožňuje,
  - (d) zajišťuje evidenci o majetku Fondu, který drží nebo je oprávněn držet hlavní podpůrce Fondu,
  - (e) zřizuje nebo vede peněžní účty na jméno Fondu,
  - (f) zřizuje nebo vede peněžní účty na jméno obhospodařovatele Fondu zřízené ve prospěch Fondu,
  - (g) zřizuje nebo vede peněžní účty na svoje jméno zřízené ve prospěch Fondu; v takovém případě depozitář Fondu zajišťuje, aby na takovém účtu nebyly vedeny jeho peněžní prostředky,
  - (h) ukládá bez zbytečného odkladu na příslušný jím zřízený peněžní účet veškeré peněžní prostředky Fondu získané zejména upsáním nebo vydáváním Podílových listů,
  - (i) eviduje všechny peněžní účty zřízené pro Fond a kontroluje pohyb peněžních prostředků Fondu na těchto účtech,
  - (j) kontroluje, zda v souladu se Zákonem, Statutem a ujednáním depozitářské smlouvy:
    - i. byly vydávány a odkupovány Podílové listy,
    - ii. byla vypočítávána hodnota Podílového listu,
    - iii. byl oceňován majetek a dluhy Fondu,
    - iv. byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem Fondu v obvyklých lhůtách,
    - v. jsou používány výnosy plynoucí pro Fond,
    - vi. je majetek Fondu nabýván a zcizován,
  - (k) provádí příkazy obhospodařovatele Fondu v souladu se Statutem a v souladu s depozitářskou smlouvou.

- 5.6 Depozitář vykonává svou funkci prostřednictvím pravidelné kontroly investiční činnosti Společnosti a jejího obhospodařování majetku ve Fondu. Pro tyto účely je Společnost povinna ve smyslu smlouvy uzavřené s Depozitářem poskytnout Depozitáři nezbytné informace.
- 5.7 Depozitář odpovídá za opatrování investičních nástrojů v majetku Fondu, za úschovu majetku Fondu a za evidenci tohoto majetku. Odpovědnost Depozitáře není dotčena, pověřil-li Depozitář jiného výkonem těchto činností. Odpovědnost Společnosti za škodu vzniklou při obhospodařování a administraci Fondu tím není dotčena.

## **6. Investiční strategie**

- 6.1 Investičním cílem Fondu je zhodnocování investovaných prostředků investorů prostřednictvím přímých či nepřímých investic do rezidenčních nemovitostí. Fond je koncipován jako fond s vysokou koncentrací aktiv zaměřený primárně na akvizici a následnou transformaci a majetkovou optimalizaci stávajícího rezidenčního areálu v lokalitě sídliště Písnice. Strategie projektu je založena zejména na citlivé obnově stávající zástavby a jejího okolí, přičemž klíčovým faktorem bude kvalitní urbanistické řešení a funkční propojení s místní komunitou.
- 6.2 V počáteční fázi bude investiční strategie realizována prostřednictvím akvizice 100% obchodního podílu ve společnosti CIB Rental, s.r.o., se sídlem Vodičkova 709/33, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 08789819 („**CIB Rental**“), která je vlastníkem předmětných nemovitostí. Tato akvizice však představuje pouze dočasný krok směřující k přímému vlastnictví nemovitostí Fondem. Následně budou nemovitosti převedeny do přímého vlastnictví Fondu, prostřednictvím převzetí jmění společnosti CIB Rental Fondem v rámci přeměny Fondu ve smyslu § 381 odst. 1 písm. g) Zákona.
- 6.3 Fond při obhospodařování a správě majetku nevyklučuje prodej Nemovitostí, ať již jako celku, větších souborů Nemovitostí nebo jednotlivých bytových jednotek, vždy s ohledem na aktuální tržní situaci a při zohlednění optimálního poměru výnosu, rizik a likvidní pozice Fondu.
- 6.4 V souvislosti s nabýváním Nemovitostí může Fond nabývat také jejich příslušenství, tedy věci a práva určené k tomu, aby byly s příslušnou Nemovitostí trvale užívány v rámci jejího hospodářského určení (např. zařízení technického zázemí, vnitřní vybavení apod.).
- 6.5 Pro zajištění likvidity může Fond investovat do úvěrů, zápůjček, peněžních prostředků a Vkladů tak, aby docházelo průběžně k zhodnocování volných finančních prostředků.
- 6.6 Fond investuje zejména v České republice. Tím není omezená možnost investovat v rámci celé Evropské unie.
- 6.7 Výnosy Podfondu budou reinvestovány s cílem zvyšovat hodnotu Podílových listů. Fond investuje primárně v CZK.
- 6.8 Fond nebude kopírovat nebo sledovat žádný index nebo finanční ukazatel (benchmark).
- 6.9 Společnost může při obhospodařování Fondu využívat finanční deriváty. Na účet

Fondu lze sjednat opce, futures, swapy, forwardy a jiné nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k úrokovým sazbám a které slouží k zajištění úrokového rizika.

- 6.10 Doporučený investiční horizont pro investory (Podílníky) do Fondu je 8 let.
- 6.11 Změnu investiční strategie je oprávněna provést pouze Společnost. Každá změna investiční strategie musí být schválena představenstvem Společnosti. Změna investiční strategie musí být vždy provedena v nejlepším zájmu Podílníků Fondu. Dojde-li ke změně investiční strategie v důsledku změny Statutu, uveřejní Společnost změněný Statut bezodkladně na svých Internetových stránkách.
- 6.12 Do jmění Fondu lze nabýt:
- (a) Nemovitosti;
    - Investice do Nemovitostí může mít formu až 100% vlastnictví pozemků, budov a jejich příslušenství. Nemovitosti mohou být drženy dlouhodobě či krátkodobě, a to zejména za účelem jejich správy, provozu, rekonstrukce a následného prodeje. Nemovitosti mohou být zatížené zástavním právem v případě, že zástavní právo souvisí s investiční činností Fondu.
  - (b) Nemovitostní společnosti a Účasti v Nemovitostních společnostech;
    - Držení Účasti v Nemovitostní společnosti nepředstavuje dlouhodobý investiční záměr Fondu, ale pouze dočasnou fázi realizace investiční strategie, zejména v souvislosti s nabytím Nemovitostí formou akvizice Nemovitostní společnosti. Cílem je, aby taková Účast byla držena pouze přechodně, a aby Nemovitosti byly v přiměřené době (bez zbytečného odkladu, jakmile to bude účelné a právně možné) drženy přímo v majetku Fondu. Toho může být dosaženo zejména prostřednictvím převzetí jmění Nemovitostní společnosti Fondem v rámci přeměny Fondu ve smyslu § 381 odst. 1 písm. g) Zákona.
    - V souladu se zákonem je nemovitostní společnost 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.
  - (c) Pohledávek z úvěrů a úročených zápůjček poskytnutých Fondem;
    - do jmění Fondu lze nabýt (poskytnout) úvěry a úročené zápůjčky poskytnuté Fondem.
  - (d) Postoupené pohledávky, které souvisí investiční strategií Fondu.
  - (e) Peněžních prostředků a pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu (Vklady).
  - (f) Finanční deriváty.

## 7. Investiční limity

7.1 Pro jednotlivé druhy aktiv, které lze nabýt do majetku Fondu jsou stanoveny následující limity:

- (a) Nemovitosti,
  - Limit: minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty majetku Fondu,
- (b) Nemovitostní společnosti a Účasti v Nemovitostních společnostech,
  - Limit: minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty majetku Fondu,
- (c) Pohledávky z úvěrů a úročených zápůjček poskytnutých fondem,
  - Limit pro akcionářské úvěry ve smyslu Zákona: minimálně 0 % a maximálně 150 % kapitálu Fondu, jestliže dlužníkem je právnická osoba, ve které Fond přímo nebo nepřímo drží podíl alespoň 5 % na hlasovacích právech, základním kapitálu nebo na veličině srovnatelné se základním kapitálem, má-li tato právnická osoba sídlo v zahraničí, a zároveň úvěr nelze převést na jinou osobu bez převodu tohoto podílu,  
  
Kapitálem Fondu se pro účely tohoto limitu rozumí souhrn kapitálových příspěvků a nesplaceného upsaného kapitálu nebo srovnatelné veličiny Fondu počítaný na základě částky, kterou lze investovat, po odečtení všech úplat, plateb a výdajů, které přímo nebo nepřímo hradí vlastníci Podílových listů, nejedná se tedy o Fondový kapitál,
  - Limit pro ostatní úvěry: max 49 % hodnoty majetku Fondu,
- (d) Peněžní prostředky a pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu (Vklady),
  - Limit: minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty majetku Fondu.
- (e) Postoupené pohledávky, které souvisí investiční strategií Fondu.
  - Limit: minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty majetku Fondu.
- (f) Finanční deriváty
  - Limit: minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty majetku Fondu.

7.2 Fond může poskytnout úvěr nebo zápůjčku. Fond může v rámci financování investic poskytnout záruky či jiné formy zajištění závazků Fondu či dceřiných projektových společností a aktiv.

7.3 Majetek Fondu nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním.

- (a) Za zajištění dluhu jiné osoby, které souvisí s obhospodařováním Fondu, se považuje vždy také situace, kdy Fond zatíží prodávané Nemovitosti zřízením zástavního práva a dalšími souvisejícími právy, a to výlučně v souvislosti s jejich prodejem a ve prospěch budoucího kupujícího či jeho financující banky.

- 7.4 Společnost je oprávněna při obhospodařování majetku Fondu využívat pákového efektu (zejména přijmout úvěr nebo zápůjčku, případně vydat dluhopisy). S využitím pákového efektu lze na účet Fondu uzavřít pouze transakce, které jsou v souladu s vymezením druhů aktiv, které lze nabýt do majetku Fondu. S využitím pákového efektu jsou spojena rizika uvedená v čl. 8 zejména pak riziko uvedené v čl. 8.2 písm. 8.2(m) Statutu. Další pravidla využívání pákového efektu:
- (a) Fond může ze svého majetku věřiteli poskytnout zajištění s ohledem na běžnou tržní praxi v místě a čase nikoli zjevně nepřiměřené.
  - (b) Expozice vůči riziku protistrany, vyjádřená rozdílem mezi hodnotou finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu převedeného na jinou smluvní stranu za sjednaný úvěr nebo zápůjčku a zůstatkovou hodnotou takového úvěru nebo takové zápůjčky, nesmí přesáhnout 100 % hodnoty majetku Fondu vůči jedné smluvní straně.
  - (c) Míra využití pákového efektu nepřesáhne 600 % Fondového kapitálu Fondu.
- 7.5 Fond pro účely výpočtu celkové expozice ve smyslu čl. 6 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, ve znění pozdějších předpisů („AIFMR“) využívá:
- (a) závazkovou metodu, a
  - (b) metodu hrubé hodnoty aktiv.
- 7.6 Výše limitu celkové expozice (ve smyslu čl. 6. AIFMR) pro závazkovou metodu i metodu hrubé hodnoty aktiv: 600 % hodnoty Fondového kapitálu.
- 7.7 Pokud nastane nesoulad skladby majetku Fondu s investičními limity uvedenými výše z důvodů, které nastaly nezávisle na vůli Obhospodařovatele, zjedná Obhospodařovatel nápravu takového stavu bez zbytečného odkladu tak, aby byly v co nejvyšší míře zachovány zájmy Investorů.
- 7.8 Investiční limity pro skladbu majetku Fondu uvedené v tomto článku nemusí být dodržovány:
- (a) pokud Fondový kapitál Fondu odpovídá částce nižší než 2.000.000 EUR;
  - (b) po přijetí rozhodnutí o vstupu Fondu do likvidace.
- 7.9 Technikami k obhospodařování Fondu jsou finanční deriváty a repo obchody (pro účely statutu se „repo obchodem“ rozumí i reverzní repo obchod). Používání finančních derivátů a sjednávání repo obchodů při obhospodařování Fondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik se řídí Statutem. Finanční derivát nesmí být použit a repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Fondu nebo pravidla upravená Statutem. Tyto techniky obhospodařování lze použít jen tehdy, jestliže:
- (a) jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování Fondu a za účelem snížení rizika souvisejícího s jeho investováním, snížení nákladů

souvisejících s investováním, nebo získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem Fondu,

- (b) dluhy Fondu vyplývající z použití těchto technik jsou vždy plně kryty majetkem Fondu.

7.10 Fond může za účelem zajišťování financování uzavírat následující obchody zajišťující financování („SFT“):

- (a) repo obchod (viz čl. 7.9),
- (b) půjčky Cenných papírů a výpůjčky Cenných papírů; půjčující smluvní strana půjčuje Cenné papíry za poplatek a za záruku ve formě finančních nástrojů nebo hotovosti,
- (c) koupě se současným sjednáním zpětného prodeje nebo prodej se současným sjednáním zpětné koupě.

Podstatou těchto transakcí je využívání aktiva protistrany k získání financování. K uzavírání SFT mohou být využita všechna aktiva (až do výše 100 %), která mohou být podle tohoto statutu pořizována do majetku Fondu, zejména Cenné papíry kolektivního investování. Vzhledem k tomu, že využití SFT k zajištění financování Fondu je mimořádným prostředkem, činí obvyklý podíl spravovaných aktiv využitých pro SFT 0 %.

V rámci repo obchodů Fond může jako přijatelný kolaterál přijmout pouze vysoce likvidní investiční Cenný papír, který může být nabyt do majetku Fondu. Kolaterál je oceňován ve shodné frekvenci jako majetek ve Fondu podle tržních standardů. Přijatý kolaterál je veden na majetkovém účtu Fondu a je zachycen v účetní evidenci Fondu. Opětovné použití kolaterálu je možné pouze se souhlasem obou protistran SFT.

Protistranou SFT může být pouze protistrana, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu. Protistrana musí být schválena příslušnými útvary Obhospodařovatele. Kreditní riziko protistrany je hodnoceno na základě interní analýzy obhospodařovatele opírající se zejména o rating, je-li k dispozici, finanční a ekonomickou situaci protistrany, situaci v ekonomickém odvětví a geografickém prostředí klienta, účel provedení úvěrového obchodu, zdroje splácení, rizika a nástroje pro jejich omezení, kvalitu a dostatečnost zajištění, podmínky obchodu, dopad na riziko koncentrace.

Aktuálně Fond neeviduje žádné dohody předpokládající poskytnutí investičního nástroje z majetku tohoto Fondu jako finanční kolaterál nebo srovnatelné zajištění podle práva cizího státu.

## 8. Rizikový profil

8.1 Hodnota Podílového listu může v čase klesat i stoupat v závislosti na vývoji finančních trhů, skladbě majetku Fondu a dalších faktorech a není zaručena návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích nemůže Společnost zaručit dosažení stanovených

cílů. Společnost upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Fondu není žádnou zárukou výkonnosti v budoucím období.

## 8.2 Rizika vyplývající z investice do Fondu:

- (a) tržní riziko – vyplývá z vlivu vývoje nemovitostních a finančních trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tržní riziko vyplývá z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny Nemovitostí držенých Fondem a spočívá v tom, že dochází k výkyvům hodnoty majetku Fondu plynoucí z nestálosti cen Nemovitosti. Tržní riziko plynoucí z finančních trhů se týká především úrokového rizika, charakterizující vliv změny tržních úrokových sazeb na tržní ceny dluhových instrumentů,
- (b) úvěrové riziko – spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje, dlužníka úvěru nebo v jejich celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty, resp. poskytováním rizikovějších úvěrů. Fond může investovat do investičních nástrojů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingem, resp. poskytovat takové úvěry,
- (c) úrokové riziko – je riziko změny úrokových sazeb. Toto riziko se může projevit zejména v souvislosti s přijímáním úvěrů nebo zápůjček Fondem za účelem financování nabytí Nemovitostí nebo Účastí v Nemovitostních společnostech,
- (d) 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 Fondem,
- (e) riziko nedostatečné likvidity – spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu a že Fond nebude schopen dostát svým závazkům ze žádostí o odkoupení Podílových listů. Z těchto důvodů Podílníci nesou riziko pozastavení vydávání a odkupování Podílových listů,
- (f) 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,
- (g) riziko koncentrace – vyplývá z možného soustředění majetku Fondu do investic v konkrétním regionu, sektoru či jiné úzké skupině emitentů nebo do jediného aktiva. Velmi vysoká míra koncentrace zvyšuje dopad potenciálních negativních událostí na investice Fondu. Dopad rizika koncentrace na hodnotu aktiv Fondu lze považovat za velmi vysoký,
- (h) riziko pákového efektu – souvisí s využitím cizího kapitálu k dalším investicím do majetku Fondu. Pákový efekt může výkonnosti Fondu zvýšit, avšak při nepříznivém vývoji může naopak výkonnost Fondu snížit,

- (i) riziko neumožnění odkupu Podílových listů po určité období – toto riziko spočívá ve skutečnosti, že Fond má v souladu s tímto Statutem a příslušnou legislativou možnost pozastavit odkup Podílových listů,
- (j) rizika spojená se stavebními závadami nebo ekologickými zátěžemi Nemovitosti – dané riziko spočívá ve skutečnosti, že Nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, v jejich důsledku může dojít ke snížení hodnoty Nemovitosti potažmo zvýšení nezbytných nákladů na jejich opravy, údržbu ad. Nad výše uvedené může dojít k situaci, kdy bude nezbytné vynaložit prostředky k odstranění vzniklé ekologické zátěže, která nebyla odhalena, nebo neexistovala v době pořizování Nemovitosti, kteréžto skutečnosti mohou ovlivnit hodnotu Nemovitosti nebo výši nájemného a v konečném důsledku i Podílového listu,
- (k) riziko výpadku plánovaných příjmů z pronájmu Nemovitosti – riziko spočívá ve skutečnosti, že v případě nemožnosti nebo neschopnosti významnějších nájemníků plnit své závazky dle nájemních smluv může dojít k výpadku plánovaných příjmů. Obdobně tomu pak bude v případě rizika, že se nepodaří Nemovitosti znovu pronajmout či se je podaří pronajmout pouze zčásti,
- (l) riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje – dané riziko spočívá ve skutečnosti, že bude-li Nemovitost nabyta za účelem dalšího prodeje, nebude (v době plánovaného prodeje) možné dosáhnout příznivé ceny a dojde ke snížení hodnoty majetku Fondu. Může tedy nastat situace, kdy se ukáže býti obtížným realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu, což může vést ke skutečnosti, že Nemovitost bude nadále držena v majetku Fondu a pronajímána, což povede k nutnosti změnit ocenění této Nemovitosti v souvislosti s novým účelem. Dané se pak může negativně promítnout do hodnoty majetku Fondu,
- (m) riziko nákupu na úvěr a riziko pákového efektu – podmínky spojené s nákupem na úvěr (úrok, celková výše půjčky, krytí apod.) mohou ovlivnit finální výnosnost nakoupené investice a vedou ke vzniku tzv. pákového efektu. Riziko pákového efektu je spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na výslednou hodnotu Podílového listu. Potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty, než je hodnota vlastní investice. Vygenerované výnosy nemusí stačit ke krytí těchto ztrát. Pákový efekt vzniká i při využití finančních derivátů. V případě, že Fond využije pákový efekt, bude se maximální míra pákového efektu řídit limitem celkové expozice Fondu a ostatními limity uvedenými v čl. 6,
- (n) riziko zajišťovacích instrumentů – riziko plyne z používání finančních derivátů a z variabilních nákladů na zajištění úrokového rizika, souvisejících s budoucím vývojem úrokových sazeb, které mohou ovlivnit (zvýšit i snížit) výnosnost Fondu,
- (o) riziko repo obchodů – s repo obchody jsou spojena dvě základní rizika;

riziko protistrany a riziko podkladového aktiva, tj. riziko vlastního investičního nástroje. V případě repa jde především o riziko selhání protistrany způsobené např. růstem kurzu zajišťovacího investičního nástroje, který má protistrana na svém účtu, čímž jí může vzniknout motivace investiční nástroj nevracet. V případě reverzního repa vyplývá riziko podkladového aktiva např. ze skutečnosti, že pohledávka Fondu nemusí být splacena a do jeho majetku by poté přešel investiční nástroj sloužící k zajištění. Fond by v takovém případě podstupoval rizika spojená s držetím takového investičního nástroje, zejména riziko tržní. S repo obchody mohou být spojena i rizika související s opětovným použitím kolaterálu, kdy konkrétní investiční nástroj může v souvislosti s opětovným použitím sloužit jako zajištění u většího množství obchodů a v případě, že smluvní strany těchto obchodů nebudou schopny plnit své závazky, poskytovateli kolaterálu nemusí být kolaterál navrácen zpět,

- (p) riziko zrušení Fondu – ze Zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen (vymazán ze seznamu vedeného ČNB). ČNB může rozhodnout o zrušení Fondu s likvidací například z důvodu, že do 12 měsíců ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB Fondový kapitál nedosáhne částky odpovídající 1.250.000 EUR (nejedná-li se o případ uvedený v § 281 Zákona), nebo průměrná výše Fondového kapitálu za posledních 6 měsíců nedosáhne částky odpovídající alespoň 1.250.000 EUR, nebo pokud odňala Společnosti povolení k činnosti investiční společnosti. ČNB dále může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu podílových fondů, pokud Fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře, nebo z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu podílových fondů,
- (q) riziko změny právního a daňového systému – pokud by došlo ke změně právních požadavků, kterým Fond podléhá, může se takové právní prostředí značně lišit od současného stavu a ovlivnit výnosnost investice investora,

### 8.3 Rizika vyplývající z investic do Nemovitostí a Nemovitostních společností:

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

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

- (b) riziko živelních škod na Nemovitostech – Nemovitosti v majetku Fondu nebo Nemovitostní společnosti jsou vystaveny riziku živelních škod (záplavy, požár a jiné), jakož i bezpečnostním rizikům. Důsledkem může být snížení hodnoty Nemovitosti a/nebo současné snížení příjmů z pronájmu. Společnost se snaží omezit tato rizika prostřednictvím pojištění Nemovitostí proti živelním škodám. V závislosti na vývoji bezpečnostní situace však takové pojištění nemusí být dostupné nebo dostačující,
- (c) riziko spojené s možností selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond Účast, nebo s nesplácením úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem Nemovitostní společnosti – Nemovitostní společnost je samostatným subjektem práva a má vlastní pohledávky a dluhy. V případě nabytí Nemovitostní společnosti od prodávajícího se může objevit riziko existence dluhů a nároků třetích osob vzniklých před nabytím Účasti Fondu v této společnosti, které mohou negativně ovlivnit finanční situaci Nemovitostní společnosti. Fond může Nemovitostní společnosti, ve které má Účast, poskytnout úvěr nebo zápůjčku v souladu s čl. 7 Statutu. V případě výpadku příjmů z pronájmu Nemovitostí může dojít k tomu, že Nemovitostní společnost nebude schopna splácet úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem, důsledku čehož může nastat nedostatek likvidity na straně Fondu. Společnost se snaží toto riziko minimalizovat tím, že provádí řádné prověrky před nákupem Účastí v Nemovitostních společnostech a dále snižuje toto riziko řádným řízením Nemovitostní společnosti, zajišťovacími instrumenty a aplikací kontrolních mechanismů. Přesto existuje riziko, že v případě selhání Nemovitostní společnosti, případně nesplácením úvěrů či zápůjček jí poskytnutých Fondem může dojít ke ztrátě na majetku Fondu, což vede ke snížení hodnoty Podílového listu,
- (d) riziko chybného ocenění Nemovitosti nebo Účasti v nemovitostní společnosti znalcem – chybné ocenění Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti znalcem může vést k nadhodnocení nebo podhodnocení ceny Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti,
- (e) riziko vlivu počátečních investic na výkonnost Fondu – riziko počátečních investic může mít vliv na výkonnost Fondu z důvodu existence akvizičních

nákladů při pořízování Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti, které mohou vést k vysokému vstupnímu zatížení s podstatným vlivem na celkovou výkonnost Fondu,

- (f) rizika spojená s faktory udržitelnosti – Fond má za to, že rizika týkající se udržitelnosti nejsou relevantní vzhledem ke skutečnosti, že k posouzení rizik týkajících se udržitelnosti neexistují relevantní údaje za dané referenční období.

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

## **9. Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech**

- 9.1 Účetním obdobím Fondu je kalendářní rok.
- 9.2 Schválení účetní závěrky Fondu náleží do působnosti představenstva Společnosti. Společnost za tím účelem vede samostatné účetnictví, a to pro své účely a pro účely Fondu.
- 9.3 Majetek a dluhy Fondu jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu s § 190 – § 202 Zákona, jakož i dalšími příslušnými právními předpisy, zejména vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.
- 9.4 K prvnímu ocenění fondu dojde po skončení upisovacího období. K druhému ocenění dojde k 31.12.2026. Další oceňování majetku a dluhů Fondu se bude provádět pravidelně 2x ročně, a to ke dni 30. 6. a ke 31. 12. kalendářního roku. Oceňování je provedeno zejména na základě znaleckých posudků, které byly vyhotoveny ke dni, od kterého uplynulo maximálně 6 (šest) měsíců. Hodnota Podílového listu je vyhlášována nejpozději do konce šestého (6.) kalendářního měsíce následujícího po dni, ke kterému bylo provedeno ocenění majetku a dluhů Fondu.
- 9.5 Výnosy Fondu jsou reinvestovány. Pokud dojde ke ztrátě, bude ztráta uhrazena ze zdrojů Fondu, případně snížením stavu kapitálového fondu.
- 9.6 O majetku a dlužích, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem Fondu vede Společnost účetnictví odděleně od účetnictví svého a ostatních jí obhospodařovaných fondů.

## **10. Podílové listy vydávané Fondem**

- 10.1 Fond vydává Podílové listy v souladu se Zákonem a tímto Statutem. Podílové listy představují podíl investora na majetku Fondu.
- 10.2 Fond vydává investorskou Třídu denominovanou v korunách českých (CZK Investorská Třída) a anchor Třídu denominovanou v korunách českých (CZK Anchor Třída).
- 10.3 Podílový list není ke dni účinnosti tohoto Statutu přijat k obchodování na žádném regulovaném trhu, tím není vyloučeno jeho budoucí přijetí.
- 10.4 Společnost vede Samostatnou evidenci Podílových listů.

- 10.5 Podílové listy jsou převoditelné bez omezení, není-li stanoveno ve Statutu nebo v právních předpisech jinak. K převoditelnosti Podílových listů se vyžaduje souhlas Administrátora Fondu, ledaže k převodu podílových listů má dojít v rámci evidence navazující na samostatnou evidenci (k takovému převodu dává souhlas osoba vedoucí navazující evidenci). Vyžaduje-li převod podílových listů souhlas Administrátora, Administrátor udělí souhlas písemnou formou a předpokladem pro jeho vydání je písemná žádost investora o převod Podílových listů. Administrátor odmítne udělit souhlas s převodem vždy, pokud nabyvatel Podílových listů nesplňuje veškeré požadavky na osobu investora fondu kvalifikovaných investorů dle Zákona a Statutu, a to bez zbytečného odkladu. Administrátor Fondu dále odmítne udělit souhlas s převodem Podílových listů, pokud by převod na nabyvatele představoval ohrožení stability a důvěryhodnosti Fondu. Obdobně k udělení souhlasu přistupuje osoba vedoucí navazující evidenci.
- 10.6 Podílové listy jsou bez jmenovité hodnoty.
- 10.7 Podílovým listům je přiřazeno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci Cenných papírů. Podílovým listům Fondu jsou přiřazeny tyto ISINy:
- (a) pro Podílové listy CZK Investorské Třídy: CZ1005300176
  - (b) pro Podílové listy CZK Anchor Třídy: CZ1005300168
- 10.8 S Podílovými listy jednotlivých Tříd jsou spojena následující práva a povinnosti:

<b>Označení Třídy</b>	<b>CZK Investorská Třída</b>	<b>CZK Anchor Třída</b>
<b>Vstupní poplatek</b>	max. 3 %	žádný vstupní poplatek
<b>Minimální odkup</b>	100.000 CZK	100.000 CZK
<b>Úplata za obhospodařování</b>	1,5 % p.a.	0,5 % p.a.
<b>Výkonnostní poplatek</b>	12 % z výnosu Fondu	žádný výkonnostní poplatek

- 10.9 Počet Podílových listů není omezen.
- 10.10 Vlastnické právo k Podílovým listům se prokazuje výpisem z účtu vlastníka v Samostatné evidenci nebo Navazující evidenci.
- 10.11 Podílové listy Fondu zakládají stejná práva všech Podílníků Fondu s výjimkou Podílových listů, které jsou rozděleny na Třídy s rozdílnými právy a povinnostmi Investorů.
- 10.12 Evidenci Podílových listů vede Společnost v evidenci emise a na účtech vlastníka nebo na účtech zákazníků.
- 10.13 Smluvní podmínky pro vydávání nebo odkupování Podílových listů budou na žádost poskytnuty potenciálnímu investorovi a je možno do nich nahlédnout v sídle Společnosti.

- 10.14 S Podílovým listem je spojeno právo Podílníka na podíl na majetku ve Fondu, na odkoupení Podílového listu za jeho aktuální hodnotu, na zaplacení aktuální Hodnoty Podílového listu v případě obdržení žádostí o odkoupení Podílového listu, na výplatu podílu na likvidačním zůstatku do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku a splnění dluhů Fondu v likvidaci, na bezplatné poskytnutí nezbytných informací v případě, že o ně investor požádá, jakož i další práva přiznaná investorům na základě Statutu či právních předpisů.
- 10.15 Společnost bude vydávat Podílové listy za upisovací cenu ve výši 1 Kč po dobu nejdéle 6 měsíců ode dne, kdy zahájila vydávání Podílových listů. O ukončení takového vydávání a odkupování Podílových listů před uplynutím lhůty 6 měsíců rozhodne představenstvo Společnosti. Toto rozhodnutí je zveřejněno na Internetových stránkách Společnosti.
- 10.16 Vydávání Podílových listů:
- (a) pro účely tohoto článku je označení „Klient“ použito k označení žadatele o nabytí Podílových listů, a to (s výjimkou písm. (c) a (d)) včetně Obchodníka s cennými papíry žádajícího o nabytí Podílových listů pro své zákazníky,
  - (b) Společnost vydá Klientovi Podílové listy za předpokladu, že Klient uzavře se Společností smlouvu o vydávání a odkupování podílových listů (dále jen „Smlouva“),
  - (c) Podílové listy může smluvně nabývat výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 Zákona, a to za podmínek stanovených v Zákoně, navazujících právních předpisech a za podmínek specifikovaných v tomto Statutu,
  - (d) Minimální částka pro první vydání Podílových listů je ekvivalent 125 000 EUR. Jestliže Administrátor Fondu nebo Obchodník s cennými papíry vydá písemné potvrzení o vhodnosti investice do Fondu vzhledem ke Klientovu finančnímu zázemí, investičním cílům, odborným znalostem a zkušenostem v oblasti investic, je minimální částka 1 000 000 Kč,
  - (e) Klientovi, který je podílníkem, zakladatelem nebo společníkem jiného investičního fondu obhospodařovaného a administrovaného Společností, vydá Společnost Podílové listy také v případě, jestliže výše splacené investice v těchto jiných fondech, jakož i majetku obhospodařovaného Společností podle § 11 odst. 1 písm. c) Zákona, odpovídá ve svém souhrnu částce alespoň 125 000 EUR a zároveň učinil-li písemné prohlášení o vědomí s riziky spojenými s investováním do Fondu. Výše minimální investice pro CZK Investorskou Třídu a CZK Anchor Třídu pak činí 100 000 Kč,
  - (f) Společnost vydá Klientovi Podílové listy na základě došlé platby na účet Fondu vedeného u Depozitáře, kde variabilní symbol slouží k identifikaci Klienta,
  - (g) rozhodným dnem pro vydání Podílových listů Klientovi je den připsání finančních prostředků Klienta na účet Fondu,
  - (h) Klient nabývá Podílové listy za hodnotu vyhlášenou pro Den ocenění za

finanční prostředky připsané na Účet Fondu v období od předcházejícího Dne ocenění do nejbližšího následujícího Dne ocenění (včetně),

- (i) za částku došlou na účet Fondu je Klientovi na účet vlastníka v Samostatné evidenci nebo v Navazující evidenci připsan odpovídající nejbližší nižší počet Podílových listů, vypočítaný jako celočíselná část podílu došlé Klientovy částky ponížené o případný vstupní poplatek a hodnoty Podílového listu. Případný přeplatek se stane příjmem Fondu,
- (j) dnem vydání se rozumí připsaní Podílových listů Klientovi na účet vlastníka v Samostatné evidenci nebo v Navazující evidenci. Práva z Podílového listu vznikají dnem vydání,
- (k) Společnost si vyhrazuje právo rozhodnout, které objednávky Klientů na nákup Podílových listů přijme a které odmítne, zejména pokud by mělo dojít k narušení stability Fondu nebo k poškození zájmů stávajících Podílníků.

#### 10.17 Třídy Podílových listů

- (a) Pro každou Třidu jsou fondový kapitál Třídy a Hodnota Podílového listu Třídy stanovovány v měně Třídy.
- (b) Pro každý den, kdy je stanovován Fondový kapitál, jsou zjišťovány váhy Tříd, a to dle čl.11 Statutu.

10.18 Fondový kapitál je potom roven součtu fondového kapitálu CZK Investorské Třídy a CZK Anchor Třídy.

#### 10.19 Odkupování Podílových listů:

- (a) pro účely tohoto článku se Podílníkem rozumí také Obchodník s cennými papíry žádajícího o odkoupení Podílových listů pro své zákazníky,
- (b) Společnost odkoupí, s výjimkou případů stanovených Zákonem nebo Statutem, od Podílníka Podílové listy za předpokladu, že Podílník doručil pokyn k odkoupení Podílových listů ve formě odpovídající příloze Smlouvy,
- (c) minimální částka pro odkup Podílových listů činí pro CZK Investorskou Třidu a CZK Anchor Třidu 100 000 Kč. Pokud by odkup Podílových listů vedl k poklesu objemu Podílových listů držených Podílníkem pod minimální investici stanovenou tímto Statutem, je Podílník povinen podat žádost o odkup Podílových listů v celém jím drženém objemu. Společnost je oprávněna přijmout žádost o odkup Podílových listů i v objemu, který nesplňuje výše uvedené pravidlo,
- (d) Podílník může požádat o odkup Podílových listů buď podle počtu odkupovaných Podílových listů nebo podle požadované peněžní částky,
- (e) požádá-li Podílník žádost o odkup podle počtu odkupovaných Podílových listů, pak se celková peněžní částka, která bude Podílníkovi zaslána, stanoví jako součin počtu odepisovaných Podílových listů a odkupní ceny Podílového listu a tato částka se poté zaokrouhluje na dvě desetinná místa dolů,
- (f) požádá-li Podílník žádost o odkup v požadované peněžní částce, pak se

počet odepisovaných Podílových listů stanoví jako nejbližší vyšší celočíselný podíl požadované částky a odkupní ceny Podílového listu. Zasláná celková částka za odkoupené Podílové listy je tvořena součinem tohoto počtu Podílových listů a odkupní ceny a tato částka se zaokrouhuje na dvě desetinná místa dolů,

- (g) Podílové listy jsou odkoupeny za hodnotu stanovenou ke Dni ocenění, pokud nejpozději v tento den dojde k doručení Pokynu k odkoupení Podílových listů Administrátorovi. Pokud dojde k doručení pokynu k odkoupení Administrátorovi po Dni ocenění, budou Podílové listy odkoupeny za hodnotu stanovenou k následujícímu Dni ocenění,
- (h) Společnost je povinna od Podílníka odkoupit Podílový list s použitím majetku Fondu, pokud nedojde k pozastavení odkupování Podílových listů,
- (i) Společnost zajistí realizaci výplaty výnosu z odkupu podílového listu Podílníkovi nejdéle do šesti (6) měsíců od obdržení žádosti o odkup,
- (j) Podílové listy určené Podílníkem k odkupu nesmí být zatíženy žádnými skutečnostmi, které by Společnosti znemožňovaly jejich odepsání z účtu vlastníka v Samostatné evidenci nebo v Navazující evidenci,
- (k) práva z Podílového listu zanikají při odkoupení Podílových listů Společností dnem odepsání Podílových listů z účtu vlastníka v Samostatné evidenci, dnem výplat podílu na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu, nebo ve lhůtách stanovených Zákonem při přeměně Fondu dle čl. 13 Statutu.

10.20 Po dobu prvních pěti (5) let od vzniku Fondu se Podílové listy neodkupují.

10.21 Vydávání nebo odkoupení Podílových listů je zabezpečováno v sídle Společnosti.

10.22 Společnost může pozastavit v souladu se Zákonem vydávání nebo odkupování Podílových listů nejdéle na dva (2) roky, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Podílníků. O pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů rozhoduje představenstvo Společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu musí být uvedeno datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení, okamžik, od kterého se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje, rozhodnutí představenstva Společnosti, zda se pozastavení vztahuje i na Podílové listy, o jejichž vydání nebo odkoupení bylo požádáno před okamžikem, od kterého se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje, rozhodnutí představenstva Společnosti, zda se po obnovení vydávání nebo odkupování Podílových listů bude postupovat podle § 139 odst. 1 písm. a) nebo b) Zákona, a doba, na kterou se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje. Jedná se například o období na přelomu kalendářního roku a dále zejména o nestandardní situace, jako jsou případ nemožnosti spolehlivého ocenění aktiv v majetku Fondu, silné výkyvy na finančních trzích, živelné události nebo nadměrně vysoké požadavky na vydávání nebo odkupování Podílových listů, pokud ohrožují zájmy ostatních Podílníků a majetek ve Fondu.

10.23 Vydávání nebo odkupování Podílových listů se pozastavuje okamžikem rozhodnutí o pozastavení jejich vydávání nebo odkupování. Od tohoto okamžiku nelze, až do dne obnovení vydávání nebo odkupování Podílových listů, vydat ani odkoupit

Podílové listy Fondu, s výjimkou Podílových listů, o jejichž vydání nebo odkoupení bylo požádáno před okamžikem, od kterého se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje a u nichž ještě nedošlo k jejich vydání nebo k vyplacení protiplnění za odkoupení. Tato výjimka se neuplatní v případě, že představenstvo Společnosti rozhodlo, že se rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování vztahuje i na tyto Podílové listy. Společnost doručí neprodleně zápis o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů ČNB a informuje o této skutečnosti Podílníky. Jestliže pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů ohrožuje zájmy Podílníků, ČNB toto rozhodnutí zruší a Společnost bez zbytečného odkladu zajistí vydání a odkoupení všech Podílových listů, o jejichž vydání nebo odkoupení Podílníci požádali a u nichž nedošlo k vyplacení protiplnění za odkoupení nebo k vydání Podílových listů, a to za částku, která se rovná jejich aktuální hodnotě určené ke dni podání žádosti. V případě dne obnovení vydávání nebo odkupování Podílových listů, jímž je den následující po dni, kterým uplynula doba, na kterou bylo vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastaveno. Společnost vydá nebo odkoupí Podílové listy, jejichž vydávání nebo odkupování bylo pozastaveno a u nichž nedošlo k vyplacení protiplnění za odkoupení nebo k vydání Podílových listů, a to za částku, která se rovná aktuální hodnotě Podílového listu určené ke dni podání žádosti. Nebo k žádostem o vydání nebo odkoupení Podílových listů, u nichž nedošlo k vyplacení protiplnění za odkoupení nebo k vydání Podílových listů, nepřihlíží a Podílníci, kteří takovou žádost podali, budou bez zbytečného odkladu vyzváni, aby svou žádost podali znovu, jestliže jejich zájem trvá. Podílník nemá právo na úrok z prodlení za dobu pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů, ledaže Společnost je v době pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů již v prodlení s vyplacením částky za odkup nebo jestliže ČNB zrušila rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů a nebylo-li Podílníkovi vyplaceno protiplnění za odkoupení. Společnost uhradí v takovém případě úrok z prodlení ze svého majetku.

## 11. Poplatky a náklady

- 11.1 Za obhospodařování a administraci Fondu náleží Společnosti úplata za obhospodařování a v případě splnění dále definovaných podmínek též výkonnostní poplatky. Jejich součet tvoří úplatu Společnosti.

Základní údaje o výši úplaty Společnosti a celkové nákladovosti Fondu jsou uvedeny v následující tabulce:

<b>Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice (jde o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.)</b>	
Vstupní poplatek (přirážka) pro CZK Investorskou Třidu	<b>maximálně 3 %</b> z investované částky
<b>Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku:</b>	
Úplata za obhospodařování pro CZK Investorskou Třidu	<b>1,5 % p.a.</b>

Úplata za obhospodařování pro CZK Anchor Třídu	<b>0,5 % p.a.</b>
<b>Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek</b>	
Výkonnostní poplatek ve vztahu k CZK Investorské Třídy	<b>12 %</b> z výnosu Třídy
Výkonnostní poplatek ve vztahu k CZK Anchor Třídy	žádný

- 11.2 Z majetku Fondu jsou hrazeny poplatky a úplata Společnosti (čl. 11.4 až 11.7), odměna Depozitáři (čl. 11.10 Statutu) a další náklady dle čl. 11.12 Statutu. Úplata Společnosti za obhospodařování majetku Fondu nezahrnuje daň z přidané hodnoty, bude-li tato činnost podléhat této dani.
- 11.3 Poplatky a náklady hrazené z majetku Fondu slouží k zajištění správy jeho majetku a mohou snižovat zhodnocení investovaných prostředků.
- 11.4 Úplata za obhospodařování je stanovována pro každou Třídu, a to vždy ke každému ocenění majetku a dluhů Třídy, a to od prvního ocenění majetku a dluhů Třídy.
- 11.5 Úplata za obhospodařování pro CZK Investorskou Třídu ve výši 1,5 % ročně je určena vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0,015 * \frac{n}{x}$$

- $t$  ... den aktuálního ocenění majetku a dluhů Třídy,
- $t - 1$  ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Třídy před dnem  $t$ ,
- $T$  ... období počínající následujícím dnem po dni  $t - 1$  a končící dnem  $t$ ,
- $FMP$  ... úplata za obhospodařování,
- $N$  ... celkový počet Podílových listů Třídy,
- $NAUV$  ... fondový kapitál Třídy připadající na jeden Podílových listů Třídy,
- $n$  ... počet dní v období  $T$ ,
- $x$  ... počet dní v daném roce.

Alikvotní část úplaty za obhospodařování je účtována ke každému Dni ocenění.

Úplata za obhospodařování pro CZK Anchor Třídu ve výši 0,5 % ročně je určena vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0,005 * \frac{n}{x}$$

- $t$  ... den aktuálního ocenění majetku a dluhů Třídy,
- $t - 1$  ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Třídy před dnem  $t$ ,
- $T$  ... období počínající následujícím dnem po dni  $t - 1$  a končící dnem  $t$ ,

<i>FMP</i>	...	úplata za obhospodařování,
<i>N</i>	...	celkový počet Podílových listů Třídy,
<i>NAUV</i>	...	fondový kapitál Třídy připadající na jeden Podílových listů Třídy,
<i>n</i>	...	počet dní v období <i>T</i> ,
<i>x</i>	...	počet dní v daném roce.

Alikvotní část úplaty za obhospodařování je hrazena po každém Dni ocenění.

- 11.6 Rozhodným obdobím pro nárok na výkonnostní poplatek je kalendářní rok, počátkem rozhodného období se rozumí 1. leden nebo den založení Fondu, koncem rozhodného období se pak rozumí 31. prosinec nebo datum zrušení Fondu. Výkonnostní poplatek je hrazen jednou ročně. Výše naběhlého výkonnostního poplatku je stanovena při každém ocenění majetku a dluhů Fondu. Výkonnostní poplatek je stanovena pro CZK Investorskou Třídu, a to v závislosti na hrubé výkonnosti této Třídy, která je pro tento účel určena vzorcem:

$$r_t = \frac{GAUV_t}{GAUV_m} - 1$$

<i>m</i>	...	poslední den předcházejícího rozhodného období, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostního poplatku (resp. den prvního vydání Podílových listů),
<i>r</i>	...	hrubá výkonnost Třídy,
<i>GAUV</i>	...	fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostního poplatku připadající na jeden Podílový list Třídy.

- 11.7 Výkonnostní poplatek činí 12 % z hrubého výnosu CZK Investorské Třídy a je stanoven pouze pro CZK Investorskou Třídu. Pro CZK Anchor Třídu se výkonnostní poplatek neuplatňuje.

Výkonnostní poplatek je určen vzorcem:

$$VO_t = 0,12 * \max \left\{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)]; 0 \right\}$$

<i>VO</i>	...	výkonnostní odměna,
<i>GAV</i>	...	fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny,
<i>S<sub>i</sub></i>	...	hodnota úpisů Investičních akcií Třídy v den <i>i</i> po dni <i>m</i> ,
<i>R<sub>i</sub></i>	...	hodnota zpětných odkupů Investičních akcií Třídy v den <i>i</i> po dni <i>m</i> .

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, pokud platí:

$$NAUV_t \geq NAUV_m$$

V opačném případě platí:

$$VO_t = 0$$

- 11.8 Pro každý den, kdy je stanovován Fondový kapitál, jsou zjišťovány váhy Tříd, a to na

základě těchto principů:

- (a) CZK Investorská Třída a CZK Anchor Třída se na fondovém kapitálu před zohledněním výkonnostního poplatku podílí poměrně, a to až do výše hrubé výkonnosti Fondu ve výši 10 % p.a. od přechozího Dne ocenění připadajícího na datum 31. 12. až do následujícího Dne ocenění připadajícího na datum 31. 12.,
- (b) v případě, že hrubé výkonnosti Fondu převyšuje hranici 10 % p. a. pro CZK Investorskou Třidu a CZK Anchor Třidu od přechozího Dne ocenění připadajícího na datum 31. 12. až do následujícího Dne ocenění připadajícího na datum 31. 12 (dále jen „**Další zhodnocení**“) je toto Další zhodnocení alokováno následujícím způsobem:
  - i. mezi CZK Investorskou Třidu je alokováno 50 % Dalšího zhodnocení;  
a
  - ii. mezi CZK Anchor Třidu je alokováno 50 % Dalšího zhodnocení.

hrubá výkonnost Fondu je pro tento účel určena vzorcem:

$$r_t = \frac{GAV_t - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)}{GAV_m} - 1$$

- m* ... poslední den předcházejícího rozhodného období, kdy naposledy vznikl nárok na výkonnostní poplatek (resp. den prvního vydání Podílových listů),
- r* ... hrubá výkonnost Fondu,
- GAV* ... fondový kapitál Fondu před zohledněním výkonnostního poplatku a úplaty za obhospodařování.

- 11.9 Investorovi může být před uskutečněním jeho investice účtován vstupní poplatek (přírážka) ve výši maximálně 3 % z investované částky, souladu s čl. 11.1 Statutu.
- 11.10 Depozitáři náleží odměna za výkon funkce depozitáře ve výši 45.000 Kč měsíčně + DPH. Odměna je Depozitáři hrazena měsíčně zpětně. Odměna Depozitáře je účtována v Kč.
- 11.11 Podílník nehradí žádný poplatek Společnosti za vedení Samostatné evidence.
- 11.12 Vedle úplaty Společnosti a odměny Depozitáři jsou dalšími náklady hrazenými z majetku Fondu zejména:
- (a) náklady vzniknuvší v souvislosti s pořizováním, vlastnictvím, provozem, pronájmem, údržbou, rekonstrukcí a technickým zhodnocením apod. Nemovitostí, jakož i jejich součástí a příslušenství,
  - (b) náklady vzniknuvší v souvislosti s pořizováním, vlastnictvím, provozem, údržbou apod. podílu v Nemovitostních společnostech,
  - (c) poplatky a provize obchodníkům s cennými papíry a organizátorům trhu,
  - (d) poplatky za úschovu a správu investičních nástrojů,
  - (e) poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky,

- (f) náklady související s derivátovými operacemi,
- (g) náklady související s repo obchody,
- (h) náklady cizího kapitálu,
- (i) úroky z úvěrů a půjček přijatých Fondem,
- (j) správní, soudní a notářské poplatky,
- (k) daně,
- (l) odměna hrazená realitním zprostředkovatelům v souvislosti s nabýváním či zcizováním Nemovitostí či podílů v Nemovitostních společnostech,
- (m) náklady na daňový audit,
- (n) náklady na právní služby,
- (o) úroky z úvěrů a přijatých zápůjček,
- (p) soudní či notářské poplatky,
- (q) náklady na účetní audit,
- (r) znalecké posudky,
- (s) náklady na odměňování znalce,
- (t) další v bodech a) až s) výslovně neuvedené náklady, které Společnost jednající s odbornou péčí nutně a účelně vynaloží v souvislosti s obhospodařováním majetku Fondu.

11.13 Veškeré další výdaje a náklady související s obhospodařováním majetku Fondu, které nejsou uvedeny v čl. 11.1 až 11.12 Statutu, jsou zahrnuty v úplatě Společnosti a hradí je Společnost, a to vyjma nákladů, které směřují k zajištění Investičního cíle Fondu.

## **12. Nástroje řízení likvidity**

12.1 Obhospodařovatel s ohledem na implementaci směrnice Evropského parlamentu a Rady 2024/927/EU ze dne 13. března 2024 (tzv. AIFMD 2.0) a chystanou novelu Zákona, bude mít možnost využít a zavést v rámci tohoto Statutu některé z těchto nástrojů pro řízení likvidity:

- (a) Pozastavení vydávání a odkupování Podílových listů,
- (b) Omezení odkupů (redemption gate) – dočasné nastavení maximálního objemu odkupů, nad jehož rámec budou žádosti o odkup zkráceny nebo přeloženy,
- (c) Prodloužení lhůty pro odkup, tj. prodloužení doby mezi uplatněním žádosti o odkup a jeho vypořádáním až na maximální lhůtu stanovenou ve Statutu,
- (d) Úplata za odkup (redemption fee), úplata v předem určeném rozmezí, které zohledňuje náklady na likviditu, placená na účet Fondu při odkupu Podílových listů vydávaných Fondem,
- (e) Metoda pohyblivých cen (swing pricing), předem určený mechanismus, kterým se aktuální hodnota Podílového listu upravuje použitím pohyblivého

faktoru, který odráží náklady na zajištění likvidity,

- (f) Úplata proti zředění (anti-dilution levy), která je účtována investorům při vstupu nebo výstupu s cílem pokrýt náklady spojené s obchodem a ochránit stávající investory před ředěním majetku Fondu,
- (g) Oddělení majetku (side pockets), v případě potřeby spravovat zvláště nelikvidní nebo obtížně ocenitelná aktiva Fondu,
- (h) Nepeněžní odkup (redemption in kind), realizovaný výhradně na žádost profesionálního investora, odpovídá-li podíl na odkupu hodnotě odpovídajícího poměrného podílu na majetku Fondu,
- (i) Metoda dvojích cen (dual pricing), předem stanovený mechanismus, kterým se cena pro vydávání a odkupování Podílového listu určí úpravou aktuální hodnoty tohoto Cenného papíru faktorem, který odráží náklady na zajištění likvidity.

12.2 Tyto nástroje umožní účinněji řídit likviditu Fondu, reagovat na mimořádné tržní situace a zajistit férové a rovné zacházení se všemi Investory. Jejich využívání přispěje k ochraně hodnoty investic a k udržení stability Fondu i v obdobích zvýšené poptávky po likviditě.

12.3 Společnost nevyklučuje možnost, že Fond začne v určité fázi své existence generovat přebytečnou likviditu, která již nebude nezbytná pro další investiční činnost Fondu. Z tohoto důvodu má Společnost v úmyslu, umožní-li to platná regulace, v budoucnu v rámci řízení likvidity zavést mechanismus odkupů Podílových listů iniciovaných z jednostranného rozhodnutí Společnosti, a to formou výzev k dobrovolnému či povinnému odkupu části, případně i všech Podílových listů. Očekává se, že tyto odkupy by mohly být realizovány i opakovaně. Společnost předpokládá, že o příslušná ustanovení upravující proces popsany v tomto článku bude Statut rozšířen v budoucnu.

### **13. Další údaje nezbytné pro investory k zaslíbenému posouzení investice**

13.1 Vedle Statutu Společnost uveřejňuje Sdělení klíčových informací, oba dokumenty jsou průběžně aktualizovány. O změně Statutu rozhoduje představenstvo Společnosti. Změna nepodléhá předchozímu schválení ČNB, o provedených změnách je ČNB informována bez zbytečného odkladu. Údaje ve Sdělení klíčových informací musí být v souladu s údaji obsaženými ve Statutu. Nová úplná znění Statutu a Sdělení klíčových informací jsou uveřejňována na Internetových stránkách Společnosti.

13.2 Fond je určený pro kvalifikované investory ve smyslu § 272 Zákona. Fond je koncipován jako fond s vysokou koncentrací aktiv zaměřený primárně na portfolio rezidenčních bytových domů. Fond investuje minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty svého jmění do Nemovitostí nebo Účástí v Nemovitostních společnostech.

13.3 Fond je určen investorům, pro které je fond investující do rezidenčních bytových domů v České republice vhodnou součástí jejich portfolia a kteří předpokládají setrvat ve Fondu po dobu 8 let. Investor by měl mít alespoň základní povědomost o nástrojích finančního trhu. Fond je vhodný pouze pro investory, kteří jsou ochotni

- akceptovat určitou tržní volatilitu a možná rizika vyplývající z konstrukce, investiční strategie a jednotlivých expozic Fondu.
- 13.4 Rozhodování o investicích do majetkových hodnot provádí Společnost v souladu s investiční strategií, zejména s ohledem na investiční cíl dle čl. 6 Statutu. Výběr jednotlivých investic se opírá zejména o fundamentální analýzu investičních nástrojů a posouzení jejich vhodnosti z pohledu struktury portfolia Fondu.
- 13.5 K zajištění odborné péče využívá Společnost odborných znalostí a zkušeností svých zaměstnanců. Společnost dále využívá služeb obchodníků s cennými papíry, jimž bylo uděleno příslušné povolení v souladu s českým právním řádem, nebo zahraničních osob s obdobným předmětem činnosti, kterým bylo uděleno příslušné zahraniční povolení.
- 13.6 Ke zrušení Fondu s likvidací dojde, nastane-li některá ze skutečností dle § 375 Zákona, tj. v následujících případech:
- (a) o tom rozhodne Společnost,
  - (b) Společnost bude zrušena s likvidací a ČNB nerozhodne o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele,
  - (c) zanikne oprávnění Společnosti obhospodařovat Fond a ČNB nerozhodne o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele, nebo
  - (d) o tom rozhodne ČNB nebo soud.
- 13.7 Při likvidaci Fondu Společnost zpeněží majetek ve Fondu a splní dluhy ve Fondu do 6 měsíců ode dne zrušení Fondu a vyplatí Podílníkům jejich podíly na likvidačním zůstatku do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku ve Fondu a splnění dluhů ve Fondu. Podrobnější pravidla pro postup při likvidaci Fondu jsou uvedena v § 375 až § 379 Zákona.
- 13.8 K přeměně Fondu může dojít v souladu s § 381 odst. 1 Zákona jedním z uvedených způsobů:
- (a) splynutí Fondu jako fondu kvalifikovaných investorů s jiným fondem kvalifikovaných investorů,
  - (b) sloučení Fondu jako fondu kvalifikovaných investorů s jiným fondem kvalifikovaných investorů,
  - (c) přeměna Fondu na akciovou společnost,
  - (d) přeměna Fondu jako fondu kvalifikovaných investorů na speciální fond,
  - (e) převod jmění společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti (dále jen „**Kapitálová společnost**“) do Fondu.
- 13.9 Splynutí podílových fondů se řídí § 382 až 397 Zákona. Splynutí se provádí podle schváleného projektu splynutí. Ke splynutí se nevyžaduje povolení ČNB ve smyslu § 385 odst. 1 Zákona. Administrátor podílového fondu, který má být splynutím zrušen, uveřejní na Internetových stránkách statut podílového fondu, který vznikne splynutím, a to nejpozději do 1 měsíce od schválení projektu splynutí. Zároveň na Internetových stránkách uveřejní oznámení o vzniku práva na odkoupení Podílového listu.

Uveřejněním tohoto oznámení vzniká podílníkům splývajících podílových fondů právo na odkoupení podílového listu bez srážky; srazit však lze částku odpovídající účelně vynaloženým nákladům investiční společnosti spojeným s odkoupením podílového listu. Toto právo zaniká uplynutím 2 měsíců ode dne uveřejnění oznámení. Splývající podílové fondy se zrušují a vlastníci jimi vydaných Cenných papírů se stávají podílníky nově vzniklého podílového fondu uplynutím stanovené lhůty k rozhodnému dni splynutí. Podrobná pravidla pro postup při splynutí Fondu jsou uvedena v Zákoně.

- 13.10 Sloučení podílových fondů se řídí § 398 až 413 Zákona. Sloučení se provádí podle schváleného projektu sloučení. Ke sloučení se nevyžaduje povolení ČNB ve smyslu § 401 odst. 1 Zákona. Administrátor podílového fondu, který se sloučením zrušuje, uveřejní na Internetových stránkách statut přejímajícího podílového fondu do 1 měsíce ode dne schválení projektu sloučení. Zároveň uveřejní oznámení o vzniku práva na odkoupení podílového listu.

Uveřejněním tohoto oznámení vzniká podílníkům podílového fondu, který se sloučením zrušuje, právo na odkoupení podílového listu bez srážky; srazit však lze částku odpovídající účelně vynaloženým nákladům investiční společnosti spojeným s odkoupením podílového listu. Toto právo zaniká uplynutím 2 měsíců ode dne uveřejnění oznámení. Slučované podílové fondy se zrušují a vlastníci jimi vydaných Cenných papírů se stávají podílníky přejímajícího podílového fondu uplynutím stanovené lhůty k rozhodnému dni sloučení. Administrátor přejímajícího podílového fondu je povinen do 3 měsíců od rozhodného dne sloučení vyměnit podílníkům zrušeného podílového fondu jejich podílové listy za podílové listy přejímajícího podílového fondu v poměru určeném podle výše fondového kapitálu v podílovém fondu připadajícího na podílový list zrušeného podílového fondu k rozhodnému dni sloučení. Podrobná pravidla pro postup při sloučení Fondu jsou uvedena v Zákoně.

- 13.11 Fond se může přeměnit na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Přeměna se řídí § 414 až 424 Zákona. Přeměna se provádí podle schváleného projektu přeměny. Povolení ČNB ve smyslu § 417 odst. 1 se nevyžaduje. Administrátor Fondu uveřejní na Internetových stránkách projekt přeměny, společenskou smlouvu a statut akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, na kterou se má Fond přeměnit. Společnost dále uveřejní na Internetových stránkách oznámení o vzniku práva na odkoupení Podílového listu. Administrátor akciové společnosti, na kterou byl Fond přeměněn, zajistí do 3 měsíců ode dne účinnosti přeměny výměnu Podílového listu za akcii nově vzniklé akciové společnosti nebo za investiční akcii nově vzniklé akciové společnosti s proměnným základním kapitálem v poměru určeném podle hodnoty Podílového listu ke dni účinnosti přeměny. Podrobnější pravidla pro postup při přeměně Fondu jsou uvedena v Zákoně.

- 13.12 Převod jmění Kapitálové společnosti do Fondu se řídí § 432a až 432f Zákona. K převodu jmění může dojít pouze tehdy, je-li Fond zapsán podle § 105 Zákona ve veřejném rejstříku jako jediný společník zanikající Kapitálové společnosti, převodem jmění nebude porušen statut Fondu a nebudou poškozeny zájmy podílníků Fondu. Převod jmění se provádí na základě projektu převodu jmění vypracovaného administrátorem Fondu společně se zanikající Kapitálovou společností. O převodu jmění rozhoduje po předchozím vyjádření depozitáře statutární orgán

obhospodařovatele Fondu jednající za jediného společníka zanikající Kapitálové společnosti v působnosti valné hromady, ledaže rozhodnutí náleží do působnosti shromáždění podílníků Fondu. Účinností převodu jmění se zanikající Kapitálová společnost zrušuje bez likvidace a její jmění přechází do Fondu. Převod jmění nepodléhá povolení ČNB ve smyslu § 432c Zákona. Administrátor Fondu uveřejní na Internetových stránkách Fondu projekt převodu jmění bez zbytečného odkladu poté, kdy nastanou právní účinky převodu jmění. Podrobnější pravidla pro postup při převodu jmění Kapitálové společnosti do Fondu jsou uvedena v Zákoně.

13.13 Kontaktní místo, kde je možné získat dodatečné informace:

**WOOD & Company investiční společnost, a.s.**

Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00

tel.: 222 096 111, e-mail: [fondy@wood.cz](mailto:fondy@wood.cz), [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz)

13.14 Zdanění příjmů Fondu upravuje Zákon o daních.

13.15 Sazba daně z příjmů Fondu je v souladu s § 21 Zákona o daních.

13.16 Zákon o daních rovněž upravuje zdanění příjmů nebo zisků plynoucích z držby nebo převodu Podílových listů. Režim zdanění příjmů nebo zisků Podílníků záleží na platných a účinných daňových předpisech v okamžiku jejich dosažení a nemusí být pro každého Podílníka shodný. V případě Podílníků, daňových nerezidentů, se režim zdanění kromě Zákona o daních řídí navíc příslušnými mezinárodními smlouvami o zamezení dvojímu zdanění. Pro informaci o daňových dopadech investice do Fondu pro konkrétního investora proto, i s ohledem na časté změny daňové legislativy, doporučujeme kontaktovat svého daňového poradce.

13.17 V případě využití pákového efektu k investicím do Fondu budou ve výroční zprávě Fondu zveřejněny informace:

- (a) o míře využití pákového efektu Fondem,
- (b) o změnách v míře využití pákového efektu, zárukách poskytnutých v souvislosti s využitím pákového efektu, jakož i veškerých změnách týkajících se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu,
- (c) o podílu majetku, který podléhá zvláštním opatřením v důsledku nízké likvidity, na celkovém majetku Fondu.

13.18 Orgánem dohledu je ČNB. Kontaktní údaje jsou:

**Česká národní banka**

Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1

tel: 800 160 170, e-mail: [info@cnb.cz](mailto:info@cnb.cz)

13.19 Zápis Fondu v seznamu ČNB a výkon státního dohledu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu. Nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu Společností, Depozitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.

13.20 Pro řešení sporů ze smlouvy v souvislosti s investicí investora do Fondu jsou

příslušné soudy České republiky, nestanoví-li příslušný kogentní právní předpis jinak. Rozhodné právo pro smluvní závazkový vztah v souvislosti s investicí investora do Fondu je právní řád České republiky, není-li v příslušné smlouvě uvedeno jinak.

#### **14. Informace týkající se udržitelnosti**

- 14.1 V souladu s čl. 6 SFDR je obhospodařovatel Fondu povinen zveřejnit:
- (a) způsob, jakým jsou Rizika týkající se udržitelnosti začleňována do investičních rozhodnutí Fondu, a
  - (b) výsledky posouzení pravděpodobných dopadů Rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost Fondu.
- 14.2 Fond není hodnocen jako produkt dle čl. 8 nebo čl. 9 SFDR.
- 14.3 S ohledem na investiční strategii, která je zaměřena na úzce vymezený okruh Nemovitostí, Fond při svém investičním rozhodování primárně zohledňuje jiná kritéria než postoj vybraného aktiva k faktorům udržitelnosti, jak jsou definovány v SFDR, a jeho potenciální náchylnost k riziku týkajícímu se udržitelnosti. Případné významné negativní vlivy faktorů působících rizika týkající se udržitelnosti, kterým by potenciálně bylo aktivum v majetku Fondu vystaveno, se mohou promítnout do hodnoty majetku Fondu a v konečném důsledku tak i do hodnoty Podílového listu.
- 14.4 V souladu s čl. 7 odst. 2 SFDR Fond 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.
- 14.5 V souladu s čl. 7 Taxonomie EU Fond prohlašuje, že podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

#### **15. Historická výkonnost**

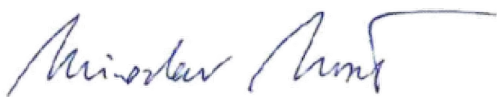
- 15.1 Fond vznikl v roce 2026.
- 15.2 Vzhledem k tomu, že Fond je nově zřizován, nejsou k dispozici dostatečné údaje, které by poskytly užitečný obraz o historické výkonnosti Fondu.

## Část II.

### Závěrečná ustanovení

- 1.1 Obhospodařovatel může zřizovat v rámci své organizační struktury poradní orgány a výbory (včetně investičního výboru), které s Obhospodařovatelem konzultují a doporučují mu jednotlivé investiční kroky v rámci přijaté investiční strategie a politiky Fondu. Tato konzultační činnost nezbavuje Obhospodařovatele plné odpovědnosti za výkon obhospodařování.
- 1.2 Představenstvo Společnosti prohlašuje, že údaje uvedené v tomto Statutu jsou pravdivé a úplné.
- 1.3 Statut Fondu byl schválen představenstvem Společnosti.
- 1.4 Toto znění Statutu nabývá účinnosti dne 17.4.2026

V Praze dne 16.4.2026



.....  
**Miroslav Nosál**

předseda představenstva  
WOOD & Company investiční společnost, a.s.