

PŘÍLOHA Č. 9 – WOOD & COMPANY BROWNFIELD ZAHRADNÍ MĚSTO PODFOND

1. IDENTIFIKACE PODFONDU

Název podfondu zní: WOOD & Company Brownfield Zahradní Město podfond (pro účely této Přílohy č. 9 dále jen „**Podfond**“).

Investičním akciím Podfondu jsou přiřazeny tyto ISINy:

- (a) pro WOOD & Company Brownfield Zahradní Město podfond CZK třídu: **CZ1005205235**;
- (b) pro WOOD & Company Brownfield Zahradní Město podfond EUR třídu: **CZ1005205243**.

Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 10. září 2026.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Samostatné 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) Třidu vydanou v CZK: WOOD & Company Brownfield Zahradní Město podfond CZK třída („**CZK Třída**“);
- (b) Třidu vydanou v EUR: WOOD & Company Brownfield Zahradní Město podfond EUR třída („**EUR Třída**“).

2.2 Investor je oprávněn požádat představenstvo Společnosti o výměnu Investičních akcií jedné třídy za Investiční akcie druhé třídy. Představenstvo rozhodne o výměně Investičních akcií k datu nejbližšího ocenění Investičních akcií Podfondu. Investiční akcie budou vyměněny v poměru odpovídajícímu poměru hodnot Investičních akcií relevantních tříd na základě měnového kursu ČNB k okamžiku, k němuž se aktuální hodnota vypočítává. Na výměnu Investor nemá právní nárok.

3. INVESTIČNÍ STRATEGIE

- 3.1 Podfond investuje finanční prostředky především do nemovitostí a do Účástí v Nemovitostních společnostech, které vlastní nebo provozují průmyslové areály a sklady v Praze s potenciálem změny jejich stávajícího průmyslového nebo skladového využití na rezidenční využití a jejich následné transformace na rezidenční projekty. Investiční strategie Podfondu může zahrnovat zejména přípravu a realizaci změny příslušné územně plánovací dokumentace a následnou přípravu rezidenčního developmentu a získání potřebných veřejnoprávních povolení, s cílem podílet se na zhodnocení tohoto sektoru a dosáhnout v doporučeném investičním horizontu zhodnocení majetku Podfondu.
- 3.2 Doporučený investiční horizont činí 7 let.
- 3.3 Výnosy Podfondu se odrazí ve zvýšené hodnotě Investiční akcie, přičemž výnosy budou zejména reinvestovány, ale v odůvodněných případech mohou být rovněž vyplaceny jako Dividendy.
- 3.4 Výkonnost portfolia Podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.
- 3.5 Do jmění Podfondu lze nabýt:
 - (a) Nemovitosti,

- (b) účast v Nemovitostních společnostech,
- (c) majetkové účasti a podíly na obchodních společnostech nezbytných pro realizaci investiční strategie,
- (d) dluhové nástroje vydané Nemovitostní společností nebo jinou společností ze skupiny Nemovitostní společnosti,
- (e) Pohledávky z fondových úvěrů ve formě Akcionářských úvěrů,
- (f) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu (například bankovní vklady),
- (g) nástroje peněžního trhu.

4. INVESTIČNÍ LIMITY

- 4.1 Součet investic do aktiv, které nesplňují podmínky podle § 17b odst. 1 písm. c) Zákona o daních, musí být vždy nižší než 10 % majetku Podfondu.
- 4.2 Pro jednotlivé druhy aktiv, které lze nabýt do majetku Podfondu, jsou stanoveny následující limity:
 - (a) Nemovitosti,
 - (i) Limit: minimálně 0 % hodnoty majetku Podfondu a maximálně v rozsahu, který zajistí dodržení limitu podle čl. 4.1 této Přílohy,
 - (b) Účasti v Nemovitostních společnostech,
 - (i) Limit: minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty majetku Podfondu,
 - (c) Majetkové účasti a podíly na obchodních společnostech nezbytných pro realizaci investiční strategie,
 - (i) Limit: minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty majetku Podfondu,
 - (d) Dluhové nástroje vydané Nemovitostní společností nebo jinou společností ze skupiny Nemovitostní společnosti,
 - (i) Limit: minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty majetku Podfondu,
 - (e) Pohledávky z fondových úvěrů ve formě Akcionářských úvěrů,
 - (i) Limit: minimálně 0 % a maximálně 149 % kapitálu Podfondu,
Kapitálem Podfondu se pro účely tohoto limitu rozumí souhrn kapitálových příspěvků a nesplaceného upsaného kapitálu nebo srovnatelné veličiny Podfondu počítaný na základě částky, kterou lze investovat, po odečtení všech úplat, plateb a výdajů, které přímo nebo nepřímo hradí vlastníci Investičních akcií, nejedná se tedy o Fondový kapitál,
 - (f) Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu (například bankovní vklady),
 - (i) Limit: minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty majetku Podfondu.
 - (g) Nástroje peněžního trhu,
 - (i) Limit: minimálně 0 % a maximálně 100 % hodnoty majetku Podfondu,
- 4.3 Technikami k obhospodařování Podfondu jsou repo obchody. Používání a sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podfondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik se řídí Statutem. Repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podfondu nebo pravidla upravená Statutem. Tuto techniku lze použít jen tehdy, jestliže:
 - (a) je použita výhradně za účelem efektivního obhospodařování Podfondu 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) dluhy Podfondu vyplývající z použití této techniky jsou vždy plně kryty majetkem Podfondu.

4.4 Podfond může za účelem zajišťování financování uzavírat následující obchody zajišťující financování („SFT“):

- (a) repo obchod (viz čl. 4.3),
- (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 Podfondu. Vzhledem k tomu, že využití SFT k zajištění financování Podfondu je mimořádným prostředkem, činí obvyklý podíl spravovaných aktiv využitých pro SFT 0 %.

V rámci repo obchodů Podfond může jako přijatelný kolaterál přijmout pouze vysoce likvidní investiční cenný papír, který může být nabyt do majetku Podfondu. Kolaterál je oceňován ve shodné frekvenci jako majetek v Podfondu podle tržních standardů. Přijatý kolaterál je veden na majetkovém účtu Podfondu a je zachycen v účetní evidenci Podfondu. 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 Podfond neeviduje žádné dohody předpokládající poskytnutí investičního nástroje z majetku tohoto Podfondu jako finanční kolaterál nebo srovnatelné zajištění podle práva cizího státu.

4.5 Podfond 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.

4.6 Výše limitu celkové expozice (ve smyslu čl. 6. AIFMR) pro závazkovou metodu i metodu hrubé hodnoty aktiv: 175 % hodnoty fondového kapitálu.

4.7 Podfond může poskytnout úvěr nebo zápůjčku. Podfond může v rámci financování investic poskytnout záruky či jiné formy zajištění závazků Podfondu či dceřiných projektových společností a aktiv.

- (a) Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována obchodním korporacím, na nichž má Podfond majetkovou účast v rozsahu umožňujícím jejich ovládání, nemusí Podfond požadovat po této jím ovládané obchodní korporaci zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu ovládající a ovládané osoby umožňující Podfondu výkon rozhodujícího vlivu na řízení dotčené obchodní korporace a její kontrolu. Poskytování úvěrů nebo zápůjček jiným subjektům je možné pouze s odpovídajícím zajištěním s ohledem na běžnou tržní praxi v místě a čase. Výjimečně je možné podřídit

úvěry nebo zápůjčky jinému úvěru nebo zápůjčce v rámci bankovního financování, bude-li to pro Podfond ekonomicky výhodné.

- (b) Expozice Podfondu z poskytnutého úvěru nebo zápůjčky vůči jednomu dlužníku nepřekročí 80 % majetku Podfondu.
 - (c) Poskytnutý úvěr nebo zápůjčka má splatnost kratší než 10 let (včetně).
- 4.8 Podfond není fondem nabývajícím úvěry, tedy jeho investiční strategie nespočívá především v nabývání pohledávek z fondových úvěrů a jmenovitá hodnota pohledávek z fondových úvěrů představuje méně než 50 % jeho Fondového kapitálu.
- 4.9 Majetek Podfondu nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním.
- 4.10 Podfond může využívat pákového efektu (zejména přijmout úvěr nebo zápůjčku, případně vydat dluhopisy). S využitím pákového efektu lze na účet Podfondu uzavřít pouze transakce, které jsou v souladu s vymezením druhů aktiv, které lze nabýt do majetku Podfondu. S využitím pákového efektu jsou spojena rizika uvedená níže v čl. 7.3(a)(viii), 7.3(b)(ix) a 7.3(b)(x). Další pravidla využívání pákového efektu:
- (a) Podfond může ze svého majetku věřiteli poskytnout zajištění s ohledem na běžnou tržní praxi v místě a čase nikoli zjevně nepřiměřené (za zcela zjevně nepřiměřené však nelze bez dalšího vyhodnocení konkrétních okolností případu považovat situaci, kdy nominální hodnota zajištění přesahuje nominální hodnotu přijatého úvěru či zápůjčky).
 - (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 Podfondu vůči jedné smluvní straně.
 - (c) Věřitelem úvěru nebo zápůjčky může být pouze protistrana, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.
 - (d) Obhospodařovatel pro určení maximálního limitu pro míru využití pákového efektu na účet Podfondu, jakož i pro určení limitu pro poskytnutí aktiv z majetku Podfondu jako finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu anebo jiného zajištění, zohlední zejména investiční strategii Podfondu, míru expozice Podfondu, jakož i jinou ekonomickou vazbu na osoby, které by mohly být zdrojem systémového rizika pro řádné fungování finančního trhu v České republice, riziko koncentrace vůči jedné smluvní straně, míru zajištění při využívání pákového efektu, poměr majetku a dluhů tohoto Podfondu a charakter, rozsah a složitost svých činností.
 - (e) Míra využití pákového efektu nepřesáhne 175 % fondového kapitálu Podfondu.
- 4.11 Pokud nastane nesoulad skladby majetku Podfondu 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.
- 4.12 Investiční limity pro skladbu majetku Podfondu dle čl. 4 nemusí být dodržovány:
- (a) po dobu prvních 12 měsíců od vzniku Podfondu;
 - (b) pokud Fondový kapitál Podfondu odpovídá částce nižší než 2.000.000 EUR;
 - (c) po přijetí rozhodnutí o vstupu Podfondu do likvidace;
 - (d) pokud Obhospodařovatel dříve rozhodl, že na účet Podfondu nebudou realizovány nové investice.
- 4.13 Podfond může vydat dluhopis.

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

- 5.1 Pro každou Třidu jsou fondový kapitál Třidy a Hodnota Investiční akcie Třidy stanovovány v měně Třidy. Nejsou-li ke Dni ocenění vydány žádné Investiční akcie příslušné třídy a zároveň mají být vydány nové Investiční akcie této třídy, stanoví se Hodnota Investiční akcie této třídy jako Hodnota Investiční akcie druhé třídy přepočtená do měny této třídy měnovým kurzem ČNB ke Dni ocenění.
- 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 následujícími vzorci:

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

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

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),
FX	měnový kurz CZK/EUR dle ČNB,
NAV	Fondový kapitál (v CZK),
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 Podfondu je roven součtu fondového kapitálu CZK třídy a fondového kapitálu EUR třídy po přepočtu do měny, v níž je Fondový kapitál Podfondu stanovován, příslušným měnovým kurzem ČNB.

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

6. ZÁSADY PRO VÝPLATU DIVIDENDY

- 6.1 Valná hromada Fondu může rozhodnout o výplatě Dividendy z Podfondu, a to individuálně pro každou ze Tříd.
- 6.2 Rozhodný den pro výplatu Dividendy bude vždy určen v příslušném rozhodnutí představenstva Fondu. Dividendy náleží Investorům, kteří k rozhodnému dni vlastní Investiční akcie dané Třídy.
- 6.3 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.
- 6.4 O výši Dividendy rozhoduje představenstvo Fondu. Dividenda není zaručena a může být i nulová. Výplata Dividendy sníží hodnotu Investičních akcií Podfondu.
- 6.5 Výplata Dividendy je zdaněna v souladu s platnými daňovými zákony.
- 6.6 Dividenda je vyplácena v měně příslušné třídy Investičních akcií.
- 6.7 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.

7. RIZIKOVÝ PROFIL

- 7.1 Hodnota Investiční akcie může v čase významně stoupat i klesat v závislosti na skladbě majetku Podfondu, v závislosti na vývoji finančních trhů a dalších faktorech. Fond neručí za návratnost původně investované částky a nemůže zaručit dosažení stanovených cílů.

- 7.2 Investice do Podfondu je určena k dosažení nadprůměrného výnosu při dodržení dlouhodobého investičního horizontu. V žádném případě není vhodná ke krátkodobé spekulaci, ani jako investice s úmyslem nedodržet doporučený investiční horizont minimálně 7 let.
- 7.3 Rizika vyplývající z investice do Podfondu:
- (a) Rizika spojená s investicemi do nemovitostí a Nemovitostních společností
- (i) stavební vady, ekologické zátěže a dekontaminace – nelze vyloučit ztrátu na majetku Podfondu v důsledku stavebních vad, neodhalených ekologických zátěží nebo vyšších než očekávaných nákladů na dekontaminaci, demolice či sanaci území,
 - (ii) riziko vyššího rozsahu ekologické zátěže – u brownfieldových projektů nelze vyloučit, že skutečný rozsah ekologické zátěže, kontaminace nebo jiných technických vad bude vyšší, než předpokládaly výsledky provedené due diligence nebo znaleckých posudků, což může vést k významnému zvýšení nákladů projektu nebo ke snížení hodnoty majetku Podfondu,
 - (iii) rizika spojená s povolovacím procesem a výstavbou – zahrnují zejména riziko nezískání nebo prodlení při získávání změny příslušné územně plánovací dokumentace a povolení záměru, riziko nesprávného provedení stavebních a demoličních prací, překročení rozpočtu, prodloužení harmonogramu a narušení dodavatelského řetězce,
 - (iv) riziko technických překážek developmentu – realizace projektu může být negativně ovlivněna zejména archeologickými nálezy, nutností přeložek inženýrských sítí, nedostatečnou kapacitou technické infrastruktury nebo jinými nepředvídatelnými technickými okolnostmi,
 - (v) riziko správních a soudních řízení – realizace projektu může být negativně ovlivněna podáním námitek, odvolání, správních žalob nebo jiných opravných prostředků proti vydaným rozhodnutím, případně změnou právních předpisů nebo požadavků příslušných orgánů veřejné moci, což může vést k prodloužení přípravy projektu, zvýšení jeho nákladů nebo znemožnění zamýšleného způsobu využití území,
 - (vi) 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 nájemců. Případný výpadek plánovaných příjmů z prodeje či pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty majetku Podfondu.
 - (vii) 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.
 - (viii) 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.
 - (ix) 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.

- (x) 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. Ocenění development projektu vychází mimo jiné z předpokladů ohledně harmonogramu projektu, očekávaných investičních nákladů, budoucích prodejních cen, diskontních sazeb a získání potřebných veřejnoprávních povolení. Pokud se tyto předpoklady nenaplní, může dojít ke snížení hodnoty majetku Podfondu;
 - (xi) riziko exitu – vzhledem k soustředění investice do jediného projektu může být možnost a načasování jeho prodeje výrazně ovlivněno cyklickým vývojem trhu, poptávkou investorů a stavem povolovacího či realizačního procesu; projekt může být prodán později nebo za méně příznivých podmínek, než se předpokládalo,
 - (xii) riziko společného rozhodování – vzhledem k tomu, že Podfond nemusí být jediným společníkem Nemovitostní společnosti, mohou být některá rozhodnutí týkající se investice závislá na součinnosti ostatních společníků, což může ovlivnit rychlost nebo způsob realizace investiční strategie,
- (b) Ostatní rizika
- (i) tržní riziko – vyplývá z vlivu vývoje nemovitostních a finančních trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. V případě nemovitostí se projevuje zejména kolísáním jejich tržní hodnoty v závislosti na vývoji nemovitostního trhu. V případě finančních nástrojů se týká zejména úrokového rizika, tedy vlivu změn tržních úrokových sazeb na hodnotu dluhových nástrojů,
 - (ii) úrokové riziko – je riziko změny úrokových sazeb. Toto riziko se může projevit zejména v souvislosti s přijímáním úvěrů nebo zápůjček Podfondem za účelem financování nabytí nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech,
 - (iii) úvěrové riziko – spočívá v nesplnění závazku jiné strany nebo v jeho celkovém finančním selhání.
 - (iv) 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,
 - (v) 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 Podfondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem,
 - (vi) 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,
 - (vii) měnové riziko – souvisí s tím, že Podfond může investovat do nemovitostí nebo investičních nástrojů v jiné měně, než je měna Investičních akcií Podfondu a dojde ke změně hodnoty majetku Podfondu nebo hodnoty Investiční akcie v důsledku pohybu devizových kurzů. S ohledem na zaměření investic Podfondu zejména do

České republiky je měnové riziko u CZK Třídy omezené. Hodnota Investičních akcií EUR Třídy může být ovlivněna rovněž vývojem měnového kurzu EUR/CZK, přičemž měnové riziko EUR Třídy vůči CZK není měnově zajišťováno.

- (viii) riziko koncentrace – vyplývá z možného soustředění majetku Podfondu do investic v konkrétním regionu, sektoru či úzké skupině emitentů nebo do jediného aktiva, vzhledem k tomu, že Podfond realizuje svou investiční strategii převážně prostřednictvím jediné investice, může mít nepříznivý vývoj této investice zásadní dopad na hodnotu fondového kapitálu Podfondu,
- (ix) riziko protistrany – znamená riziko ztráty vyplývající z toho, že dlužník nebo jiná smluvní strana nesplní své závazky podle dohodnutých podmínek. Vliv rizika protistrany na hodnotu majetku Podfondu lze považovat za vysoký,
- (x) 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,
- (xi) 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).

7.4 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.

8. POPLATKY A NÁKLADY

A. Poplatky hrazené z majetku Podfondu

8.1 Fixní manažerský poplatek je stanovován pro každou Třidu vždy při každém ocenění majetku a dluhů Třídy, a to od prvního ocenění. Fixní manažerský poplatek ve výši 1,00 % ročně je určen vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0,01 * \frac{n}{x}$$

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	fixní manažerský poplatek,
N	celkový počet Investičních akcií příslušné Třídy,
$NAUV$	fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii příslušné Třídy,
n	počet dní v období T ,
x	počet dní v daném roce.

Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena vždy po každém ocenění majetku a dluhů Třídy.

8.2 Peněžní úhrada fixního manažerského poplatku z majetku Podfondu může být na základě rozhodnutí představenstva Fondu realizována v odlišných termínech nebo odložena v závislosti na aktuální likviditě a cash flow Podfondu. Odkladem peněžní úhrady závazek Podfondu na zaplacení fixního manažerského poplatku nezaniká a trvá až do jeho úplného vyplacení, nebylo-li podle článku 8.3 rozhodnuto o jeho úplném odpuštění; v případě rozhodnutí o jeho snížení podle článku 8.3 trvá závazek Podfondu v odpovídající výši. Výše naběhlé výkonnostní odměny je stanovena pro každou Třidu vždy při každém ocenění majetku a dluhů Třídy s použitím sazby 20 % ze zisku a principu high-water mark podle vzorce:

$$VO_t = 0,20 * \max \{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i - D_i)]; 0 \}$$

<i>VO</i>	výkonnostní odměna,
<i>m</i>	poslední den předcházejícího rozhodného období, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny (resp. den prvního vydání Investičních akcií),
<i>GAV</i>	fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny,
<i>S_i</i>	hodnota úpisů Investičních akcií Třídy v den <i>i</i> po dni <i>m</i> ,
<i>R_i</i>	hodnota zpětných odkupů Investičních akcií Třídy v den <i>i</i> po dni <i>m</i> ,
<i>D_i</i>	hodnota Dividend v Třídě, na jejichž výplatu vznikl nárok v den <i>i</i> po dni <i>m</i> .

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, pokud platí:

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

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

V opačném případě platí:

$$VO_t = 0$$

Výkonnostní odměna a high-water mark se stanovují samostatně pro každou Třidu.

Peněžní úhrada výkonnostní odměny z majetku Podfondu může být na základě rozhodnutí představenstva Fondu realizována v odlišných termínech nebo odložena v závislosti na aktuální likviditě a cash flow Podfondu. Odkladem peněžní úhrady závazek Podfondu na zaplacení výkonnostní odměny nezaniká a trvá až do jejího úplného zaplacení, nebylo-li podle článku 8.3 rozhodnuto o jejím úplném odpuštění; v případě rozhodnutí o jejím snížení podle článku 8.3 trvá závazek Podfondu v odpovídající výši.

- 8.3 Představenstvo Fondu může rozhodnout o snížení výše nebo o úplném odpuštění fixního manažerského poplatku (článek 8.1) a/nebo výkonnostní odměny (článek 8.2). Rozhodnutí představenstva musí určit, o jaký typ poplatku se jedná, zda se jedná o jeho snížení (včetně uvedení nové procentuální sazby nebo pevné částky) či úplné odpuštění, a časové období, na které se toto opatření vztahuje. Rozhodnutí představenstva o dočasném snížení nebo odpuštění poplatků bude bez zbytečného odkladu zveřejněno na internetových stránkách Fondu. Po uplynutí stanoveného období se výše poplatků automaticky vrací na úroveň definovanou v článku 8.1 a/nebo v článku 8.2, nerozhodne-li představenstvo Fondu o prodloužení platnosti tohoto opatření.
- 8.4 Odměna za výkon funkce depozitáře je stanovena pevnou měsíční částkou 40 000 Kč, navýšenou o daň z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc, a to počínaje měsícem, ve kterém dojde k první investici Podfondu, případně ve kterém dojde k prvnímu ocenění majetku a dluhů Podfondu.
- 8.5 Odměna za výkon funkce Administrátora je tvořena podílem z fixního manažerského poplatku, který hradí Podfond, v souladu s čl. 11.3 Statutu.
- 8.6 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

- 8.7 Při vydávání Investičních akcií Podfondu je aplikován vstupní poplatek (přirážka) ve výši max. 3 % z čisté zainvestované částky.
- 8.8 Při odkupu Investičních akcií Podfondu může Fond aplikovat výstupní poplatek (srážku), jehož maximální výše závisí na době uplynulé od vzniku Podfondu. Uvedená procenta představují podíl na peněžitém protiplnění vypláceném Investorovi za odkoupené Investiční akcie.
- (a) 30 % v případě, kdy je žádost o odkup podána do dne předcházejícího šestému (6.) výročí vzniku Podfondu (včetně),
 - (b) 15 % v případě, kdy je žádost o odkup podána ode dne šestého (6.) výročí vzniku Podfondu (včetně), avšak do dne předcházejícího sedmému (7.) výročí vzniku Podfondu (včetně),
 - (c) 0 % v případě, kdy je žádost o odkup podána ode dne sedmého (7.) výročí vzniku Podfondu (včetně).

Čistá vyplacená částka Investorovi je dána následujícím vzorcem:

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

<i>NCF</i>	čistá vyplacená částka Investorovi,
<i>N</i>	počet odkupovaných Investičních akcií,
<i>NAUV</i>	fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii příslušné Třídy,
<i>s</i>	výše výstupního poplatku (srážky) v procentech.

Výstupní poplatek je příjmem Podfondu.

9. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE

- 9.1 Počáteční hodnota, za kterou je zahájeno vydávání Investičních akcií po vzniku Podfondu, činí:
- (a) u Investičních akcií CZK Třídy 1 CZK;
 - (b) u Investičních akcií EUR Třídy 1 EUR.
- Tato částka může být zvýšena o vstupní poplatek (přirážku) dle bodu 8.7 této Přílohy.
- 9.2 Oceňování majetku a dluhů Podfondu se provádí pravidelně jednou ročně, vždy k 31. 12. kalendářního roku. K prvnímu ocenění Podfondu dojde po konci prvotního upisovacího období. Oceňování Nemovitostní společnosti bude založeno zejména na znaleckém posudku; podle potřeby Administrátor zajistí Mimořádné ocenění Podfondu dle čl. 9.6 Statutu.
- 9.3 Dojde-li k podstatné změně hodnoty majetku Podfondu nebo okolností významných pro jeho ocenění, zejména v souvislosti se získáním nebo ztrátou veřejnoprávních povolení, změnou způsobu financování nebo významnou změnou projektu, může Administrátor zajistit mimořádné ocenění majetku Podfondu i mimo pravidelný Den ocenění.
- 9.4 Hodnota Investiční akcie je vyhlášována nejpozději do konce šestého (6.) kalendářního měsíce následujícího po dni, ke kterému bylo provedeno ocenění majetku a dluhů Podfondu.
- 9.5 Hodnota Investiční akcie se stanovuje samostatně pro každou Třidu a vyjadřuje se v měně příslušné Třídy.
- 9.6 Investiční akcie jsou od Investora odkoupeny za obvyklých podmínek nejpozději do patnácti (15) měsíců od doručení žádosti o odkup, není-li v souladu se Statutem a právními předpisy aktivován nástroj pro řízení likvidity. Po dobu pěti (5) let od vzniku Podfondu se Investiční akcie neodkoupí a k žádostem doručeným v této době Fond nepřihlíží.

- 9.7 Fond může ve výjimečných případech, vyžadují-li to okolnosti a zájmy Investorů, pozastavit vydávání nebo odkupování Investičních akcií v souladu se Zákonem.

10. NÁSTROJE ŘÍZENÍ LIKVIDITY

Obhospodařovatel v rámci Podfondu uplatňuje následující nástroje řízení likvidity a rozhoduje o jejich aktivaci:

- 10.1 **Výstupní poplatek:** Výstupní poplatek podle této Přílohy může být uplatněn souběžně s ostatními nástroji řízení likvidity uvedenými níže. Nejedná se o úplatu za odkup. Výstupní poplatek je příjmem Podfondu.
- 10.2 **Omezení odkupů:** Obhospodařovatel je oprávněn omezit odkupy Investorů, jestliže ke Dni ocenění bude Administrátor evidovat žádosti o odkup představující více než 10 % fondového kapitálu Podfondu. V případě, že žádosti o odkup Investorů překročí tuto hranici a Obhospodařovatel současně rozhodne o aktivaci omezení odkupů, budou žádosti o odkup kráceny poměrně (pro rata) tak, aby celkový objem odkupů nepřesáhl 10 % fondového kapitálu Podfondu. V případě poměrného krácení zůstávají žádosti o odkup Investorů v platnosti a budou ve zbývajícím rozsahu vypořádány za Hodnotu Investiční akcie stanovenou k následujícímu Dni ocenění, kdy mohou být opět poměrně kráceny, a to i opakovaně, dokud nebudou zcela uspokojeny. Poměrně krácené žádosti o odkup nemají přednost ve vypořádání před ostatními žádostmi o odkup. Je-li žádost o odkup vyjádřena v peněžní částce, provádí se její vypořádání pouze do výše odpovídající souhrnné Hodnotě všech Investičních akcií ve vlastnictví daného Investora k příslušnému Dni ocenění. Převyšuje-li peněžní částka uvedená v žádosti o odkup souhrnnou Hodnotu všech Investičních akcií ve vlastnictví daného Investora k příslušnému Dni ocenění, považuje se žádost o odkup úplným odkoupením všech Investičních akcií ve vlastnictví Investora za zcela vypořádanou.
- 10.3 **Prodloužení lhůty pro odkupování:** Obhospodařovatel je oprávněn rozhodnout o prodloužení lhůty pro odkoupení Investičních akcií nad rámec lhůty uvedené výše, a to až o 12 měsíců, pokud je to s ohledem na likviditu Podfondu, rozsah žádostí o odkup nebo mimořádné tržní okolnosti nezbytné k zajištění rovného zacházení s Investory a v jejich nejlepší zájmu, zejména jestliže by vypořádání odkupů vyžadovalo nucený prodej méně likvidních aktiv Podfondu.
- 10.4 **Pozastavení vydávání a odkupování:** Pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií se řídí Statutem a Zákonem.
- 10.5 Obhospodařovatel bez zbytečného odkladu zveřejní rozhodnutí o aktivaci nástroje řízení likvidity na internetových stránkách Fondu. Výstupní poplatek se považuje za aktivovaný vždy, pokud jsou splněny podmínky pro jeho uplatnění podle této Přílohy.

11. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE UDRŽITELNOSTI

- 11.1 S ohledem na investiční strategii, která je zaměřena na úzce vymezený okruh nemovitostí, Podfond 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 Podfondu vystaveno, se mohou promítnout do hodnoty majetku Podfondu a v konečném důsledku tak i do hodnoty Investiční akcie.
- 11.2 V souladu s čl. 7 odst. 2 SFDR 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.
- 11.3 V souladu s čl. 7 Taxonomie EU Podfond prohlašuje, že podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

12. HISTORICKÁ VÝKONNOST

- 12.1 Vzhledem k tomu, že Podfond je nově zřizován, nejsou k dispozici dostatečné údaje, které by poskytly užitečný obraz o historické výkonnosti Podfondu.
- 12.2 Údaje o historické výkonnosti nejsou žádnou zárukou výkonnosti Podfondu v budoucím období a jejich použitelnost jako indikátoru budoucí výkonnosti je omezená.

V Praze dne 18. září 2026