Statut

WOOD & Company Realitní

Listopad 2026

OBSAH

Vymezení pojmů 3

Část I. 6

Obecné náležitosti Statutu 6

1. Fond kolektivního investování 6
2. Obhospodařovatel 7
3. Administrátor 9
4. Depozitář 10
5. Investiční výbor 12
6. Investiční strategie 12
7. Rizikový profil 15
8. Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech 21
9. Podílové listy vydávané Fondem 27
10. Poplatky a náklady 33
11. Další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice 37
12. Historická výkonnost 41

Část II. 43

Závěrečná ustanovení 43

STATUT

WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

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**“) a vyhlášky č. 246/2013 Sb., o statutu fondu kolektivního investování, statut otevřeného podílového fondu WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statut**“).

Vymezení pojmů

AKAT – označuje Asociaci pro kapitálový trh České republiky, viz blíže www.akatcr.cz,

CDCP – označuje společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ: 250 81 489, která vede centrální evidenci Fondu,

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

Centrální evidence – označuje evidenci Podílových listů (jak jsou definovány níže) podle § 92 ZPKT vedenou CDCP,**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,

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 Realitní – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.,

Fondový kapitál – označuje čistou hodnotu aktiv Fondu připadající na podílníky,

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),

Internetová adresa – označuje internetovou adresu Společnosti www.woodis.cz,

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

Nařízení vlády – označuje nařízení č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů,

Navazující evidence – označuje evidenci navazující na Samostatnou evidenci (jak je definována níže) nebo Centrální evidenci Podílových listů podle § 93 zákona č. 256/2004

Sb., o podnikání na kapitálovém trhu,

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,

Podílový list – označuje zaknihovaný cenný papír na účtu vlastníka v Samostatné evidenci (jak je definována níže) nebo v Centrální evidenci 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,

Přípustná protistrana – označuje protistranu podle § 6 odst. 3) Nařízení vlády,

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 o udržitelnosti v odvětví finančních služeb, ve znění pozdějších předpisů,

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,

Statut – označuje tento dokument,

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 o obchodních korporacích 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,

Vyhláška o statutu – Vyhláška č. 246/2013 Sb., o statutu fondu kolektivního investování, ve znění pozdějších předpisů,

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

Zákon o obchodních korporacích – označuje zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů,

Zákon o přeměnách – označuje zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů,

Zákon AML – označuje zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

Část I.

Obecné náležitosti Statutu

1. Fond kolektivního investování

1.1 Název podílového fondu zní:

WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „**Fond**“).

1.2 Společnost k Fondu vydává čtyři Třídy podílových listů, a to

a) Třídu vydanou v EUR (dále jen „**EUR Třída**“);

b) Třídu vydanou v CZK (dále jen „**CZK Třída**“);

c) Institucionální Třídu vydanou v EUR (dále jen „**EUR Institucionální Třída**“);

d) Institucionální Třídu vydanou v CZK (dále jen „**CZK Institucionální Třída**“).

1.3 Fond byl zapsán do seznamu podílových fondů vedeného ČNB dne 27. února 2023. Fond vznikl dnem jeho zápisu do tohoto seznamu.

1.4 Fondu byl přidělen LEI: 315700MS78ZGFPLG5G66

1.5 Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

1.6 Fond je ve smyslu Zákona otevřeným podílovým fondem, a to speciálním fondem nemovitostí.

1.7 Fond nemá právní osobnost, Společnost Fond obhospodařuje a provádí jeho administraci.

1.8 Shromáždění Podílníků není zřízeno.

1.9 Fond není řídícím ani podřízeným fondem.

1.10 Aktuální znění Statutu, Sdělení klíčových informací, poslední uveřejněnou výroční a pololetní zprávu Fondu získá každý upisovatel Podílových listů bezúplatně v sídle Společnosti, na internetových stránkách Společnosti www.woodis.cz, či zasláním v elektronické podobě na základě žádosti zaslané na e-mail fondy@wood.cz. Každému upisovateli Podílového listu je v dostatečném časovém předstihu před uzavřením smlouvy o úpisu nabídnuto bezúplatně Sdělení klíčových informací.

1.11 Na základě návrhu investičního výboru je představenstvo Společnosti oprávněno rozhodnout o změně investiční strategie Fondu. Představenstvo Společnosti schválí změnu investiční strategie za podmínky, že tato změna je v zájmu ochrany investic Podílníků, zejména pokud to vyžadují změny tržních podmínek, regulace či jiné relevantní okolnosti.

1.12 Základní právní listinou Fondu je Statut, který upravuje práva a povinnosti mezi Podílníky a Společností.

1.13 Auditorem Fondu je společnost Deloitte Audit, s.r.o., se sídlem Italská 2581/67, 120 00 Praha 2, Česká republika, IČ 496 20 592.

1.14 Za dobu existence Fondu nedošlo k žádným změnám ve statusových věcech ve smyslu § 3 odst. 1) písm. g) Vyhlášky o statutu.

2. Obhospodařovatel

2.1 Společnost **WOOD & Company investiční společnost, a.s.**, se sídlem, náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 601 92 445, je obhospodařovatelem Fondu.

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 Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2033, přičemž jej umisťuje 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 Společnost je součástí konsolidačního celku, kde osobou ovládající a zároveň osobou, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, je společnost WOOD & Company Group a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha, IČO: 241078591.

2.6 Společnost je řádným členem Asociace pro kapitálový trh České republiky (AKAT ČR).

2.7 Společnost řídí představenstvo ve složení Ing. Miroslav Nosál CFA (předseda), Ing. Jan Sýkora, a Ing. Jaromír Kaska. Členové představenstva jsou společně odpovědni za celkový chod Společnosti a formulaci podnikatelské strategie.

2.8 Vedoucí osoby vykonávají mimo Společnost tyto činnosti, které mají význam ve vztahu k činnosti Společnosti nebo fondu kolektivního investování obhospodařovaného Společností – Ing. Miroslav Nosál CFA je členem představenstva společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Ing. Jan Sýkora je předsedou dozorčí rady společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s. a členem dozorčí rady Burza cenných papírů Praha, a.s.

2.9 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 podnikaní 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 podnikaní 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.

Společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

2.10 Seznam fondů obhospodařovaných Společností:

a) WOOD & Company Státní dluhopisy – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

b) WOOD & Company Akciový – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

c) WOOD & Company Korporátní dluhopisy – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

d) WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

e) WOOD Repofond – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

f) WOOD & Company Blockchain – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

g) WOOD & Company City – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

h) ČCE (A), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

i) Max Development Fond SICAV a.s.

j) LitFin SICAV a.s.

k) Horizon SICAV a.s.

l) Tatra Asset Management SICAV a.s.

m) WOOD & Company Funds SICAV p.l.c.

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.

3.4 Seznam fondů administrovaných Společností:

a) WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

b) WOOD & Company Státní dluhopisy – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

c) WOOD & Company Akciový – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

d) WOOD & Company Korporátní dluhopisy – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

e) WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

f) WOOD Repofond OPF – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

g) WOOD & Company Blockchain – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

h) WOOD & Company City – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.

i) ČCE (A), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

j) ČCE (B), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

k) FestLen SICAV a.s.

l) Max Development Fond SICAV a.s.

m) LitFin SICAV a.s.

n) G Futura SICAV a.s.

o) Horizon SICAV a.s.

p) Fortress SICAV a.s.

q) EnCor Růstový – otevřený podílový fond, EnCor Asset Management, investiční společnost, a.s.

r) EnCor Dluhopisový – otevřený podílový fond, EnCor Asset Management, investiční společnost, a.s.

s) EnCor Akciový – otevřený podílový fond, EnCor Asset Management, investiční společnost, a.s.

t) MTK Invest SICAV, a.s.

u) Tatra Asset Management SICAV a.s.

v) Mariposa Invest SICAV, a.s.

4. Depozitář

4.1 Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., 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.

4.2 Depozitář patří do skupiny UniCredit. Společnost UniCredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020 Vídeň, Rakouská republika vlastní rozhodující podíl v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Nepřímou řídící osobou je UniCredit S.p.A. se sídlem Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A, 20154 Milán, Itálie, která je hlavním akcionářem UniCredit Bank Austria AG.

4.3 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.

4.4 Depozitář vykonává svou činnost podle Zákona a na základě smlouvy o výkonu činnosti Depozitáře, uzavřené se Společností.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 Depozitář odpovídá za opatrování investičních nástrojů v majetku Fondu, za úschovu

majetku Fondu a za evidenci tohoto majetku. Odpovědnost Depozitáře není dotčena, pověří-li Depozitář jiného výkonem těchto činností. Odpovědnost Společnosti za škodu vzniklou při obhospodařování a administraci Fondu tím není dotčena.

5. Investiční výbor

5.1 Zřizuje se investiční výbor jako poradní orgán při obhospodařování Fondu („Investiční výbor"). Představenstvo Společnosti rozhodne o zřízení Investičního výboru, o počtu jeho členů a dále volí a odvolává jeho členy.

5.2 Investiční výbor se vyjadřuje k návrhům konkrétních zásadních investic nebo divestic Fondu v rámci jeho Investiční strategie, které mu jsou předkládány portfolio manažery Fondu nebo jednotlivými členy Investičního výboru („Stanovisko").

5.3 Investiční výbor předkládá Stanoviska příslušnému portfolio manažerovi Fondu, který má povinnost každé Stanovisko zohlednit při obhospodařování Fondu.

6. Investiční strategie

6.1 Investičním cílem je zhodnocování investovaných prostředků investorů Fondu prostřednictvím přímých nebo nepřímých investic do Nemovitostí či výstavby Nemovitostí, účastí v Nemovitostních společnostech, poskytování úvěrů Nemovitostním společnostem a dalších doplňujících investic v souladu s pravidly tohoto článku.

6.2 Fond investuje v regionu střední a východní Evropy, zejména pak v České republice, Polsku a na Slovensku. Tím není omezená možnost investovat v rámci celé Evropské unie.

6.3 Cílovým segmentem investování je nemovitostní trh, bez bližší specifikace. To znamená, že Fond bude investovat do komerčních nemovitostí jako jsou administrativní a kancelářské budovy, logistické, skladové a industriální parky, obchodní centra, pozemky, rezidenční projekty a podobně.

6.4 Cílem Fondu je dlouhodobě aktivně spravovat aktiva s cílem využít jejich růstového potenciálu. Záměrem Fondu je dosahovat pro své investory dlouhodobého výnosu 7 % - 9 % p. a. Investičním cílem je zhodnocení Podílových listů.

6.5 Fond vydává Třídu denominovanou v eurech (EUR Třída), Třídu denominovanou v korunách českých (CZK Třída), institucionální Třídu denominovanou v eurech (EUR Institucionální Třída), a institucionální Třídu denominovanou v korunách (CZK Institucionální Třída). Měnové riziko jednotlivých Tříd se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to Společnost uzná za vhodné.

6.6 Fond bude využívat konzervativní míru zadlužení, a to nejvýše 50 % hodnoty majetku Fondu.

6.7 Pro zajištění likvidity a ve stadiu přípravy investičních projektů, případně i v průběhu existence Fondu pro zvýšení diverzifikace portfolia, bude Fond investovat do nástrojů peněžního trhu, vkladů a cenných papírů tak, aby docházelo průběžně k zhodnocovaní volných finančních prostředků.

6.8 Fond nebude kopírovat nebo sledovat žádný index nebo finanční ukazatel (benchmark).

6.9 Cílem Fondu je dlouhodobé zhodnocování investic pro podílníky Fondu při současné optimalizaci investičního rizika všech aktiv ve vlastnictví Fondu.

6.10 Fond bude aktivně řídit měnová rizika využitím derivátů za účelem minimalizace negativních dopadů pohybů měnových kurzů na výkonnost Fondu. To znamená, že podle vývoje na trhu a očekávání pohybů měnových kurzů bude Fond přizpůsobovat výši zajištění svého měnového rizika.

6.11 Doporučený investiční horizont pro investory (podílníky) do Fondu je minimálně 5 let.

6.12 Návratnost investice do Fondu, její části ani výnos z investice nejsou žádným způsobem zajištěny. Třetími osobami nejsou za účelem ochrany investorů poskytovány žádné záruky.

ZPŮSOB INVESTOVÁNÍ A DRUHY INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ

6.13 Fond je speciálním fondem nemovitostí podle klasifikace AKAT.

6.14 Fond bude za účelem plnění investičního cíle investovat do:

(a) Nemovitostí;

- Investice do Nemovitostí může mít formu až 100% vlastnictví pozemků, budov a jejich příslušenství. Vlastnictví může být dlouhodobé za účelem provozování, krátkodobé za účelem jejího zhodnocení, nebo přechodné jako příprava na výstavbu nebo vklad do nemovitostní společnosti. Nemovitosti mohou být zatížené zástavním právem v případě, že zástavní právo souvisí s investiční činností Fondu.

(b) Nemovitostních společností a Účastí v Nemovitostních společnostech;

- 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) Cenných papírů;

- Představují instrumenty peněžního trhu, veřejně obchodované i neobchodované cenné papíry které souvisí s hlavní činností Fondu. Do jmění Fondu lze nabýt cenný papír vydaný fondem kolektivního investování, fondem kvalifikovaných investorů, státní pokladniční poukázky, poukázky ČNB, srovnatelné nástroje peněžního trhu (jako např. repo a reverzní repo obchody) a dluhové cenné papíry.

(d) Úvěrů a zápůjček;

- do jmění Fondu lze nabýt úvěry a zápůjčky související s obhospodařováním Fondu, zejména do Nemovitostních společností s účastí Fondu.
- Fond může poskytnout Úvěry a zápůjčky v souladu s Nařízením vlády.

(e) Vkladů;

- do jmění Fondu lze nabýt Vklady, zejména běžné a termínované účty u

bank v České republice nebo v jiných zemích EU.

6.15 Investiční limity pro investování Fondu jsou následující:

(a) **Nemovitosti:** Hodnota nemovitosti v době nabytí nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.

(b) **Účast v nemovitostní společnosti**: Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti může v době nabytí tvořit maximálně 30 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota účastí Fondu ve všech nemovitostních společnostech nesmí překročit 90 % hodnoty majetku Fondu. Fond trvale investuje do nemovitostí nebo nemovitostních společností minimálně 51 % hodnoty majetku Fondu.

(c) **Cenné papíry**: Bankovní vklady a nástroje peněžního trhu musí být minimálně 10 % hodnoty majetku Fondu. Do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nelze investovat více než 20 % hodnoty majetku Fondu. Tento limit se navyšuje na 35 % v případě, že emitentem jsou státy, územní samosprávní celky členských států Evropské unie a mezinárodní finanční organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských státu EU, nebo za tyto subjekty převzaly záruku. Do jmění Fondu lze nabýt dluhopis, který je přijat k obchodování na evropském regulovaném trhu a jehož zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 rokům. Do cenných papírů vydaných fondem kolektivního investování nelze investovat více než 20 % hodnoty majetku Fondu. Do cenných papírů vydaných fondem kvalifikovaných investorů nelze investovat více než 10 % hodnoty majetku Fondu.

(d) **Úvěry a zápůjčky:** Úvěry a zápůjčky poskytnuté z majetku Fondu nemovitostním společnostem nesmí přesáhnout 55 % hodnoty majetku Fondu.

6.16 Investiční limity dle odst. 6.15 Statutu se neuplatní v období přípravy na akvizici Nemovitostí či Účasti v Nemovitostních společnostech, po prodeji Nemovitostí nebo Účastí v Nemovitostních společnostech nebo v období likvidace aktiv Fondu, v této době může být maximální limit po přechodnou dobu překročen.

6.17 Fond není povinen dodržovat investiční limity po dobu prvních tří let existence Fondu s výjimkou výslovně uvedených limitů v Nařízení vlády.

6.18 Vedle výše uvedeného je Fond oprávněn investovat do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné peněžní prostředky Fondu, a to v rozsahu, ve kterém to vyžaduje zajištění likvidity Fondu, popř. ve kterém nebude možné peněžní prostředky Fondu umístit do vhodných Nemovitostí a/nebo Účasti v Nemovitostních společnostech. Takto bude činit prostřednictvím investice do cenných papírů, nástrojů peněžního trhu, a to v maximálním rozsahu 49 % hodnoty majetku Fondu a minimálně 10 % hodnoty majetku Fondu.

6.19 Investice do Fondu budou vždy realizovány v souladu s obchodními standardy na nemovitostním trhu.

6.20 Společnost je oprávněna při obhospodařování majetku Fondu využívat pákového efektu. Limit pro míru využití pákového efektu nepřesáhne 50 % kapitálu Fondu.

6.21 Při výpočtu celkové zadluženosti Fondu se zohledňuje zejména současná hodnota

podkladových aktiv derivátů, riziko protistrany ve vztahu k osobě, s níž jsou deriváty sjednávány, předpokládané budoucí pohyby trhu, doba, za jakou je možné pozice fondu vztahující se k derivátům uzavřít, a stav techniky k obhospodařováni uvedené ve Statutu, využívají-li pákový efekt nebo vedou-li ke zvýšení expozice Fondu ve vztahu k tržnímu riziku.

6.22 Výpočet celkové zadluženosti Fondu je činěn alespoň dvakrát za kalendářní rok.

6.23 Společnost může při obhospodařování majetku Fondu zajišťovat zejména (nikoliv však výlučně) i. koupi nebo výstavbu aktiv do majetku Fondu, ii. prodej a pronájem aktiv, iii. rozdělování budov na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle příslušného zákona, iv. prodej a pronájem jednotek vzniklých podle předchozího bodu, v. scelování a rozdělování pozemků, vi. zakládání a nákup obchodních společností, včetně možnosti následného rozhodování o přeměnách takových společností a včetně možnosti přebírání jejich jmění Fondem, vii. pořizování Nemovitostí do majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu v souladu s tímto Statutem.

6.24 Investiční strategie Fondu je neměnná vyjma případů, kdy se jedná o změnu vyvolanou v souladu s článkem 1.11 Statutu, změnou právní úpravy, změnou Statutu, nedojde-li touto změnou k výrazně odlišnému způsobu investování Fondu, v důsledku pravomocného rozhodnutí ČNB o omezení rozsahu investiční strategie, či o jinou změnu umožněnou Zákonem.

6.25 O změně investiční strategie Fondu dle předcházejícího článku rozhoduje představenstvo Společnosti. Dojde-li ke změně investiční strategie v důsledku změny Statutu, uveřejní Společnost změněný Statut bezodkladně na svých internetových stránkách.

6.26 Majetek Fondu nelze použít k poskytnuti daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním; tím nejsou dotčeny § 3 odst. 3, § 10 odst. 3, § 22 a 30 až 44 Nařízení vlády.

6.27 Hodnota Nemovitosti nabývané do jmění Fondu nesmí v době jejího nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Rovněž hodnota pozemků s rozestavěnou stavbou či hodnota stavby, která není součástí pozemku, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Nad výše uvedené nesmí ani celková hodnota pozemků, které jsou určeny ke stavbě, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Míra účasti Fondu v jedné Nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí maximálně 30 % hodnoty majetku Fondu.

6.28 Měnový forward, měnový swap, úrokový swap, cross currency swap a opční derivát jsou finančními deriváty, které lze sjednat na účet Fondu za účelem zajištění naplňování investiční strategie.

6.29 Technikou k obhospodařování Fondu jsou repo obchody, které lze s využitím majetku Fondu sjednat pouze s Přípustnou protistranou.

7. Rizikový profil

7.1 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.

7.2 **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. Vzhledem k investičnímu zaměření Fondu se nemovitostní riziko týká celého segmentu trhu s nemovitostmi, tržní riziko vyplývá z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny Nemovitostí držených 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 nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Fond může investovat do investičních nástrojů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingem,

c) úrokové riziko – riziko spočívá v závislosti cen dluhopisů na výši úrokových sazeb. Při poklesu úrokových sazeb lze očekávat nárůst tržní hodnoty a naopak, při nárůstu sazeb pokles tržní hodnoty. Výše úrokového rizika je úměrná duraci dluhopisů, tzn., že tržní cena dluhopisů s vyšší durací je citlivější na pohyb úrokových sazeb,

d) 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,

e) 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,

f) 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,

g) měnové riziko – souvisí s tím, že Fond může investovat do investičních nástrojů v jiné měně, než je měna dané Třídy Podílových listů Fondu a dojde ke změně hodnoty majetku Fondu nebo dané Třídy Podílových listů v důsledku pohybu devizových kurzů,

h) 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,

i) riziko koncentrace – vyplývá z možného soustředění majetku Fondu do investic v konkrétním regionu, sektoru či jiné úzké skupině emitentů,

j) 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,

k) 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,

l) 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,

m) 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,

n) riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů – dané riziko spočívá v možném opoždění či znemožnění vydání rozhodnutí nezbytných k výstavbě (například územní rozhodnutí, stavební povolení, veřejnoprávní smlouvy, kolaudační souhlasy apod.) oproti termínu předpokládanému obchodním plánem příslušného projektu,

o) 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,

p) riziko nákupu na úvěr a riziko pákového efektu – podmínky spojené s nákupem na úvěr (úrok, celková výše půjčky, krytí apod.) můžou 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,

q) riziko zajišťovacích instrumentů – riziko plyne z používání finančních derivátů a z variabilních nákladů na měnové zajištění, souvisejících s budoucím vývojem úrokových sazeb, které můžou ovlivnit (zvýšit i snížit) výnosnost Fondu,

r) 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 držením 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,

s) 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 6 měsíců ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB Fondový kapitál nedosáhne výše 1.250.000 EUR, 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,

t) 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,

u) další rizika související s Investičním cílem Fondu:

- riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Společnosti, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jejím úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Společnosti nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení,

- rizika vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře dle § 73 odst. 1 písm. f) Zákona.

7.3 **Rizika vyplývající z investic do Nemovitostí a Nemovitostních společností**:

a) Riziko neschopnosti Fondu splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv 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 výstavby nebo 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, respektive Nařízení vlády, 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 ve výši odpovídající nákladům na znovuvybudování nebo opravu poškozené Nemovitosti. V závislosti na vývoji bezpečnostní situace však takové pojištění nemusí být dostupné nebo dostačující. Společnost, respektive Nemovitostní společnost, má zároveň sjednáno pojištění přerušení provozu kryjící výpadek příjmu z pronájmu v důsledku škodní události.

c) Riziko související s nabytím zahraniční Nemovitosti – toto riziko souvisí s politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou, ať se jedná o nabytí Nemovitosti v České republice nebo v jiných státech EU, kdy hodnota výkonnosti Fondu může být ovlivňována změnami v mezinárodní politické situaci, ale i lokální změnou vládní politiky, změnami daňové politiky, omezení v oblasti zahraničního investování, změnami v legislativě. Fond se nesoustřeďuje na vysoce rizikové země a bude nabývat Nemovitosti převážně na území České republiky, případně v jiných nerizikových státech EU.

d) 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 zajištěný úvěr nebo zajištěnou zápůjčku a v případě pozbytí Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti musí být tento úvěr splatný nebo tato zápůjčka splatná do 6 měsíců ode dne pozbytí této Účasti. Úvěr a zápůjčka poskytnuté Fondem Nemovitostní společnosti, ve které má tento Fond podíl 100 %, nemusí být zajištěny. Podíl Fondu nesmí po celou dobu trvání úvěru nebo zápůjčky poklesnout pod 100 %. Poklesne-li tento podíl, musí být úvěr nebo zápůjčka zajištěn nebo splacen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy k poklesu došlo. 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 nesplacením úvěrů či zápůjček jí poskytnutých Fondem může dojít ke ztrátě na majetku Fondu, což vede ke snížení hodnoty podílového listu.

e) Riziko související s povinností prodat majetkovou hodnotu Fondu z důvodu nesplnění podmínek souvisejících s jejím držením – podmínky pro nabytí Účasti v Nemovitostní společnosti uvedené v § 57 odst. 1 Nařízení vlády, musí být splněny po celou dobu trvání Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti. V případě nedodržení souladu skladby majetku Fondu s požadavky uvedenými v § 57 odst. 1 Nařízení vlády musí být zjednána náprava ve smyslu § 216 odst. 1 Zákona nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy tento nesoulad nastal. Může tedy dojít k situaci, že jediným řešením nastalého nesouladu bude prodej Účasti Fondu v Nemovitostní společnosti. Takový nucený prodej může znamenat ztrátu na hodnotě Účasti Fondu, bude-li nutné prodej uskutečnit v nevhodné době nebo v časové tísni.

f) Riziko chybného ocenění Nemovitosti nebo Účasti v nemovitostní společnosti znalcem nebo výborem odborníků – chybné ocenění Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti znalcem nebo členy Výboru odborníků může vést k nadhodnocení nebo podhodnocení ceny Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti.

g) Riziko spojené s financováním výstavby Nemovitosti - spočívá v tom, že při financování výstavby Nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifik realizace výstavby, např. zásah vyšší moci ztěžující nebo znemožňující výstavbu, velikost projektu, etapová výstavba, nedodržení harmonogramu prací, zvýšení investičních nákladů apod. Tato rizika se Fond snaží minimalizovat důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností, architektů a projektantů, jakož i důslednou kontrolní činností stavebního dozoru, odbornými tržními odhady a analýzami.

h) Riziko řízení – riziko řízení odborného poradce a/nebo dalších externích subjektů vyplývá především z možnosti jejich pochybení při výkonu předmětných činností nebo při spolupráci mezi Společností a těmito subjekty. Toto riziko se

Fond snaží minimalizovat důsledným výběrem odborného poradce a jiných externích subjektů. Ke snižování tohoto rizika přispívá také činnost Depozitáře, interního a externího auditu a vnitřních kontrolních mechanismů.

i) Riziko vlivu počátečních investic na výkonnost fondu – riziko počátečních investic může mít vliv na výkonnost Fondu z důvodu existence akvizičních nákladů při pořizování Nemovitosti nebo Účasti v Nemovitostní společnosti, které mohou vést k vysokému vstupnímu zatížení s podstatným vlivem na celkovou výkonnost Fondu. V průběhu existence Fondu jsou však tyto náklady kompenzovány výnosem z nájmů, případně budoucím prodejem Nemovitostí.

j) Rizika spojená s faktory udržitelnosti – rizikem týkajícím se udržitelnosti se rozumí událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice Fondu. Obhospodařovatel začleňuje rizika týkající se udržitelnosti do svých investičních rozhodnutí v souladu s relevantními vnitřními předpisy (zejména týkající se investičního procesu a řízení rizik).

7.4 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.

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

7.6 Fond byl zařazen v rámci tzv. Syntetického ukazatele rizikového profilu do 2. rizikové skupiny na sedmistupňové škále, na které ani nejnižší skupina neznamená investici bez rizika. Riziko pohybu hodnoty Podílového listu je nízké, a to zejména v důsledku volatility nemovitostních trhů.

nižší riziko — vyšší riziko

potenciálně nižší výnos — potenciálně vyšší výnos

1	**2**	3	4	5	6	7

Uvedený syntetický ukazatel rizikového profilu nezachycuje plně další rizika související s investicemi do Fondu, uvedenými v článku 6, a to zejména riziko operační a riziko nedostatečné likvidity. Zařazení Fondu do uvedené rizikové skupiny není spolehlivým ukazatelem budoucí rizikovosti Fondu ani jeho očekávaného výnosu a může se v průběhu času měnit.

8. Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech

8.1 Účetním obdobím Fondu je kalendářní rok.

8.2 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.

8.3 Majetek a dluhy Fondu jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu s § 190 – § 202 a § 265 Zákona, jakož i dalšími příslušnými právními předpisy, zejména Nařízením vlády a vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

8.4 Oceňování podílů v Nemovitostních společnostech v majetku Fondu je prováděno alespoň dvakrát ročně. Při stanovení hodnoty účasti Fondu v nemovitostní společnosti se vychází z poslední stanovené hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti a z hodnoty čistého obchodního jmění nemovitostní společnosti stanovené k poslednímu dni daného kalendářního měsíce. Tento postup se opakuje až do dalšího stanovení (určení) hodnoty nemovitosti v Nemovitostní společnosti. Oceňování ostatního majetku a dluhů Fondu se provádí denně.

8.5 O změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech představenstvo Společnosti; toto rozhodnutí musí být v dostatečném předstihu zveřejněno na internetových stránkách Společnosti www.woodis.cz.

8.6 K prvnímu ocenění Fondu dojde se zahájením jeho investiční činnosti. Oceňování Nemovitostních společností je provedeno na základě podkladů, zejména znaleckých posudků, které byly vyhotoveny ke dni, od kterého uplynulo maximálně 6 (šest) měsíců.

8.7 Výpočet hodnoty čistého jmění Fondu a Hodnoty Podílových listů se provádí denně.

8.8 Výnosy Fondu jsou reinvestovány. Pokud dojde ke ztrátě, bude ztráta uhrazena ze zdrojů Fondu, případně snížením stavu kapitálového fondu.

8.9 O majetku a dluzích, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem Fondu vede Společnost účetnictví odděleně od účetnictví svého a ostatních jí obhospodařovaných fondů.

ZÁSADY VE VZTAHU K NEMOVITOSTEM

8.10 Cílem nabývání Nemovitostí je jejich dlouhodobé i krátkodobé držení, a to vše za účelem dosažení maximálního zisku.

8.11 Nemovitosti, které budou Fondem nabývané jmění Fondu nebo do jmění Nemovitostních společností, na kterých má Fond účast, budou nabývány za účelem jejich provozování nebo jejich dalšího prodeje.

8.12 Nemovitosti, které budou Fondem nabývané za účelem provozování budou nabývány tak, aby při řádném hospodaření byly způsobilé přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos.

8.13 Nemovitosti, které mohou být Fondem nabývány za účelem prodeje budou způsobilé přinést ze svého prodeje zisk.

8.14 Pravidla pro nabývání a prodej Nemovitostí, zejména podmínky, za kterých lze nabýt Nemovitost zatíženou zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem, a postup určení ceny Nemovitosti, pokud se ceny určené posudky znalců nebo členů výboru odborníků liší:

Fond nabývá a prodává nemovitosti vždy za cenu stanovenou Společností. Hodnota Nemovitosti je při jejím nabytí nebo prodeji stanovena na bázi posudků dvou osob, z nichž každá je členem výboru odborníků Společnosti nebo nezávislým znalcem v oboru oceňování nemovitostí. Znalce vybírá investiční společnost v souladu s oceňovacími předpisy. Cena, za kterou Fond nabývá a prodává nemovitost, se nesmí odlišovat od ceny stanovené nezávislými znalci nebo členy výboru odborníků o více než 10 %.

Předmětem posouzení musí být i zatěžující práva třetích osob. Do jmění Fondu lze nabýt Nemovitost zatíženou zástavním právem pouze tehdy, připadne-li do jmění Fondu i dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn. Nemovitost zatíženou jiným absolutním majetkovým právem lze nabýt jen, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost. V případě, že se posudky znalců nebo členů výboru odborníků liší o více než 10 % z průměrné ceny těchto dvou posudků je Společnost povinna zajistit nový posudek znalce. Posudky, které jsou v absolutních hodnotách k sobě blíže, se pak použijí jako určující pro nabytí nebo prodej Nemovitosti. Fond nesmí pořídit do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % průměrné ceny znaleckých posudků nebo členů výboru odborníků určujících pro nabytí nemovitosti, nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % průměrné ceny znaleckých posudků určujících pro prodej nemovitosti, ledaže existuje ekonomické zdůvodnění výhodnosti takového pořízení nebo takového prodeje.

8.15 Podmínky, za kterých lze:

(a) prodat Nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího provozování:

Fond může prodat Nemovitost i v případě, kdy byla nabývána za účelem jejího provozování, a to za podmínky, kdy prodejní cena je rovna nebo vyšší než čistá současná hodnota budoucích cash-flow z provozu anebo pokud je takový prodej v prokazatelném zájmu podílníků. Představenstvo Společnosti je povinno doložit splnění těchto podmínek.

(b) provozovat Nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího dalšího prodeje:

Fond může provozovat Nemovitost i v případě, kdy byla nabývána za účelem jejího dalšího prodeje, a to za podmínky, kdy prodejní cena by byla nižší než čistá současná hodnota budoucích cash-flow z provozu anebo pokud je takový postup v prokazatelném zájmu podílníků. Představenstvo Společnosti je povinno doložit splnění těchto podmínek.

8.16 Pravidla provozování Nemovitostí v majetku Fond, zejména pravidla pro náklady spojené s udržováním či zlepšováním jejich stavu:

Nemovitosti v majetku Fondu jsou spravovány property management společnostmi, tj. společnostmi pověřenými zajišťováním ekonomického fungování Nemovitosti, a facility management společnostmi zajišťující technický provoz nemovitostí, tj. úklid, údržba, revize, opravy apod. Vzájemná práva a povinnosti musí být upraveny písemnou smlouvou, v nejlepším zájmu podílníků včetně úpravy možnosti výkonu kontroly ze strany Společnosti a depozitáře, a případných náhrad škod. Náklady spojené s udržováním či zlepšením stavu nemovitosti musí být posouzeny již ve fázi akvizice nemovitosti, jejich výše je odborně kvantifikována a plánována.

8.17 Podmínky, za kterých lze Nemovitost v majetku Fond zatížit zástavním právem, věcným

břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby:

Nemovitost v majetku Fond lze zatížit zástavním právem jen za účelem přijetí úvěru. Nemovitost v majetku Fondu je možno zatížit věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby jen pokud to podstatně nesnižuje její využitelnost. Zřízení těchto práv bude úplatné nebo jinak ekonomicky výhodné pro Fond.

8.18 Zásady pro Nemovitosti nacházejících se na území jiného státu, a to:

(a) zásady pro nabývání, provozování a prodej Nemovitostí na území tohoto státu, stanovené s ohledem na možná rizika:

Hlavní zásadou k minimalizaci těchto rizik je především využití služeb specializovaných renomovaných právních a realitních kanceláří se znalostmi relevantního trhu a příslušné právní úpravy. Politické riziko lze vzhledem k výčtu povolených jiných států hodnotit jako nízké.

(b) informace o ochraně investic včetně zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů:

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

(c) vymezení způsobu, jakým depozitář fondu Nemovitostí bude vůči takovým Nemovitostem vykonávat svá práva a povinnosti:

Podmínkou pro akvizici nemovitosti na území jiného státu je možnost výkonu činnosti depozitáře, kterou doloží na žádost depozitáře zvláštní právní posudek nebo smlouva o využití třetí osoby.

ZÁSADY HOSPODAŘENÍ VE VZTAHU K ÚČASTI NA NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI

8.19 Fond pro účely naplnění Investičního cíle může nabývat účasti v Nemovitostních společnostech, a to prostřednictvím dlouhodobého držení i krátkodobého nákupu a následného prodeje, obojí za účelem dosažení maximálního zisku.

8.20 Fond může být účasten v Nemovitostní společnosti, pokud:

(a) jsou v rámci této společnosti přípustné pouze peněžité vklady společníků;

(b) společníci takové společnosti plně splatili své vklady;

(c) Nemovitostní společnost investuje pouze do Nemovitostí umístěných na území státu, ve kterém má Nemovitostní společnost sídlo, jímž je Česká republika, nebo jiný Cílový stát;

(d) Nemovitostní společnost dodržuje obdobně podmínky stanovené v § 53, § 55 a § 56 Nařízení vlády;

(e) Nemovitostní společnost nemá účast v jiné právnické osobě, nestanoví-li Nařízení vlády jinak; a

(f) představuje-li účast Fondu v Nemovitostní společnosti takový podíl na této Nemovitostní společnosti, že se společenská smlouva nemůže změnit bez souhlasu Obhospodařovatele Fondu.

8.21 Nemovitostní společnost musí dále splňovat následující kritéria:

(a) Nemovitosti, které Nemovitostní společnost nabývá nebo zcizuje, jsou oceňovány způsobem stanoveným Zákonem a Nařízením vlády;

(b) Nemovitostí společnost předkládá Společnosti a Depozitáři jednou měsíčně soupis Nemovitostí ve svém majetku a jednou ročně účetní závěrku.

8.22 Pravidla pro zabezpečení splnění podmínek podle bodu 8.19, včetně zabezpečení plnění povinností Depozitáře Fondu:

Fond v rámci nabytí účasti na Nemovitostní společnosti musí posoudit splnění výše uvedených podmínek a zajistit možnosti výkonu jejich průběžné kontroly a výkonu činnosti Depozitáře, a to zejména na smluvním základě. Zejména je nutno provést právní audit Nemovitostní společnosti s ohledem na prověření požadavků na právně-statusové podmínky a účetní audit ohledně plnění podmínek hospodářského charakteru. Obhospodařovatel Fondu dále zajistí kontrolu reálného stavu Nemovitostní společnosti (držené nemovitosti, úplnost a správnost předávaných údajů) apod. Veškeré související výstupy (auditní zprávy) musí být k dispozici i depozitáři. Obhospodařovatel Fondu zajistí Depozitáři nezbytné informace, přístupy i kontroly na místě za účelem výkonu jeho činnosti.

8.23 Podmínky, za nichž Fond může nabýt účast na Nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat Nemovitost zatíženou právy podle odstavce 8.14, nebo již takovou Nemovitost ve svém majetku má:

Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit zástavním právem jen za účelem přijetí úvěru. Nemovitost v majetku Fond je možno zatížit věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby jen pokud to podstatně nesnižuje její využitelnost. Zřízení těchto práv bude úplatné nebo jinak ekonomicky výhodné pro Fond.

ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM VE VZTAHU K OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

8.24 Pravidla pro výběr znalce Společností:

Znalci pro účely oceňování majetku jsou vybíráni ze seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů, u nichž je splněn předpoklad nezávislosti (nepodjatosti). Společnosti vybírá nezávislé znalce z okruhu renomovaných znalců.

8.25 Pravidla pro odměňování znalců:

8.26 Znalci jsou odměňováni na základě uzavřené smlouvy. Odměna znalců odpovídá obvyklé tržní odměně v daném čase a za srovnatelných podmínek transakce. Společnost zřizuje jako orgán Fondu výbor odborníků. Výbor odborníků má nejméně 3 členy, přičemž počet členů výboru odborníků je vždy lichý. Jeho členy jmenuje a odvolává statutární orgán Společnosti.

8.27 Funkční období člena výboru odborníků jsou 3 roky s tím, že do výboru odborníků Fondu může být týž člen určen nejdříve po uplynutí 3 let ode dne uplynutí jeho předchozího členství ve Fondu.

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

funkci člena ve výboru odborníků a úmrtím.

8.29 Členové výboru odborníků vykonávají svou funkci s odbornou péčí.

8.30 Zasedání výboru odborníků a způsob rozhodování jeho členů se řídí jednacím řádem výboru odborníků Společnosti.

8.31 Členové výboru odborníků v rámci výkonu své funkce:

a) sledují stav, využití a dalších skutečností, které mohou mít vliv na hodnotu Nemovitostí v majetku Fondu a Nemovitostí v majetku Nemovitostní společnosti,

b) posuzují ocenění Nemovitostí v majetku Fondu nebo Nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro který se ocenění provádí, tj. před pořízením, zcizením apod.,

c) určují hodnoty Nemovitosti v majetku Fondu a v majetku Nemovitostní společnosti, a to alespoň dvakrát ročně pro účely stanovení aktuální Hodnoty Podílového listu,

d) zabezpečují stanovení hodnoty účasti Fondu v Nemovitostní společnosti, a to alespoň dvakrát ročně pro účely stanovení aktuální Hodnoty Podílového listu,

e) průběžně vyhodnocují externí tržní a netržní faktory, které mohou mít vliv na hodnotu Nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostí v majetku Nemovitostní společnosti,

f) svolávají řádné a mimořádné zasedání výboru odborníků,

g) provádějí pravidelný a mimořádný reporting vůči Společnosti a dozorčí radě Společnosti.

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

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

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

8.35 Kterýkoliv člen výboru odborníků, Společnost či Depozitář Fondu může iniciovat mimořádné zasedání výboru odborníků, a to zejména v souvislosti se záměrem nabýt či zcizit nemovitost v majetku Fondu či v majetku Nemovitostní společnosti (resp. nabýt, změnit či zcizit účast v Nemovitostní společnosti), změnou účelu, za kterým byla nemovitost nabyta, a dále zejména v souvislosti se změnou podmínek, které mají výrazný vliv na cenu nemovitosti v majetku Fondu, resp. v majetku Nemovitostní společnosti.

8.36 Z každého zasedání výboru odborníků je pořízen zápis, který je předán představenstvu Společnosti, dozorčí radě Společnosti a Depozitáři Podílového fondu. Zápis z jednání výboru odborníků obsahuje komentář k vývoji tržních a netržních cenotvorných faktorů, popis stavu, využití a dalších skutečností ohledně jednotlivých nemovitostí v majetku Fondu, resp. v majetku Nemovitostní společnosti. Dále zápis z jednání výboru odborníků obsahuje všechny navrhované body k projednání, všechny skutečně projednávané body, záznam hlasování jednotlivých členů výboru odborníků a přijatá rozhodnutí výboru odborníků.

8.37 Členové výboru odborníků jsou za svou činnost odměňováni pevnou částkou.

8.38 Společnost vede seznam členů výboru odborníků, který zahrnuje údaje o datu vzniku jejich funkce a údaje o jejich odborné způsobilosti a zkušenostech s určováním hodnoty nemovitostí.

8.39 Pravidla pro případ, že výbor odborníků nebo Depozitář doporučí Fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem vybraným podle pravidel uvedených v bodě 8.24 Statutu, nebo Česká národní banka nařídí zajistit takové ocenění, včetně lhůty, ve které bude provedeno nové ocenění Nemovitosti:

V takovém případě je třeba zajistit, aby nové ocenění mělo na zřeteli důvody doporučení nového ocenění, zejména zohledňovalo maximálně aktuální stav oceňované Nemovitosti. Ocenění se provede bez zbytečného odkladu, resp. ve lhůtě stanovené v doporučení, nejdéle do 3 měsíců.

8.40 Pravidla postupu při oceňování, pokud se změní účel, za kterým byla Nemovitost nabyta:

Nemovitosti nabyté za účelem provozování i nemovitosti určené k prodeji se oceňují reálnou hodnotou při zohlednění účelu, pro který byla každá jednotlivá Nemovitost nabyta. Představenstvo Společnosti může rozhodnout o změně účelu, za jakým je Nemovitost vlastněna. Toto rozhodnutí musí být odůvodněno a změna účelu, za jakým je Nemovitost vlastněna, musí být podložena relevantními důvody.

8.41 Informace o osobách vykonávajících ve prospěch Fondu práva společníka v Nemovitostních společnostech a pravidla pro výběr těchto osob:

Práva společníka v Nemovitostních společnostech vykonávají členové statutárního orgánu Společnosti. Na operativní bázi jsou Nemovitostní společnosti řízeny zaměstnanci Společnosti v souladu s vnitřními předpisy Společnosti. Společnost nepověřuje třetí osoby výkonem práv společníka v Nemovitostních společnostech.

9. Podílové listy vydávané Fondem

9.1 Fond vydává Podílové listy v souladu se Zákonem a tímto Statutem. Podílové listy představují podíl investora na majetku Fondu.

9.2 Podílový list není přijat k obchodování na žádném regulovaném trhu.

9.3 Podílové listy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry, vedené Společností v Samostatné evidenci na účtech vlastníka nebo na účtech zákazníka anebo u CDCP v Centrální evidenci. Jednotlivé třídy Podílových listů jsou vedeny následovně:

a) Podílové listy EUR Třídy, CZK Třídy a CZK Institucionální Třídy jsou vedeny v Samostatné evidenci; a

b) Podílové listy EUR Institucionální Třídy jsou vedeny v Centrální evidenci.

9.4 Podílové listy jsou převoditelné bez omezení, není-li stanoveno ve Statutu nebo v právních předpisech jinak.

9.5 Podílové listy jsou bez jmenovité hodnoty.

9.6 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 EUR Třídy: CZ0008477569

b) pro Podílové listy CZK Třídy: CZ0008477551

c) pro Podílové listy EUR Institucionální Třídy: CZ1005100683

d) pro Podílové listy CZK Institucionální Třídy: CZ1005100675

9.7 S Podílovými listy jednotlivých Tříd jsou spojena následující práva a povinnosti:

Označení Třídy	EUR Třída	CZK Třída	EUR Institucionální Třída	CZK Institucionální Třída
Minimální investice	4 EUR	100 Kč	1.000.000 EUR*	25.000.000 Kč*
Vstupní poplatek	max. 3 %	max. 3 %	max. 3 %	max. 3 %
Výstupní poplatek	0 %	0 %	0 %	0 %
Minimální odkup	4 EUR	100 Kč	1.000.000 EUR**	25.000.000 Kč**
Odměna za obhospodařování	1,9 % p.a.	1,9 % p.a.	0,6 % p.a.	0,6 % p.a.
Výkonnostní poplatek (High Watermark)	10 %	10 %	10 %	10 %

* V případě, že Podílové listy nabývá Klient, kterým je distributor na účet svých zákazníků, posuzuje se splnění minimální investice 1.000.000 EUR, resp. 25.000.000 Kč pro první vydání Podílových listů na úrovni souhrnné objednávky tohoto distributora, nikoli na úrovni jednotlivých konečných investorů vedených distributorem v Navazující evidenci. Pro investory vedené distributorem v Navazující evidenci se pak uplatní minimální investice 4 EUR, resp. 100 Kč.

** V případě, že Podílové listy odkupuje Klient, kterým je distributor na účet svých zákazníků, posuzuje se splnění minimální částky odkupu 1.000.000 EUR, resp. 25.000.000 Kč na úrovni souhrnné objednávky distributora, nikoli na úrovni jednotlivých konečných investorů vedených distributorem v Navazující evidenci. Pro investory vedené distributorem v Navazující evidenci se uplatní minimální odkup 4 EUR, resp. 100 Kč.

9.8 Počet Podílových listů není omezen.

9.9 Vlastnické právo k Podílovým listům se prokazuje výpisem z účtu vlastníka v Samostatné evidenci nebo Centrální evidenci, případně v Navazující evidenci.

9.10 Podílové listy Fondu zakládají stejná práva všech Podílníků Fondu s výjimkou Podílových listů, které jsou rozděleny na Třídy s rozdílnými právy a povinnostmi Investorů.

9.11 Evidenci Podílových listů vede Společnost nebo CDCP v evidenci emise a na účtech vlastníka nebo na účtech zákazníka.

9.12 Smluvní podmínky pro vydávání nebo odkupování Podílových listů budou na žádost poskytnuty potenciálnímu investorovi a je možno do nich nahlédnout v sídle Společnosti.

9.13 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 obdrženi žádostí o odkoupení Podílového listu, na výplatu podílu na likvidačním zůstatku, a to do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku a splnění dluhů Fondu, na bezplatné poskytnutí nezbytných informací v případě, že o ně investor požádá, jakož i další práva přiznaná investorům na základě Statutu či právních předpisů.

9.14 Hodnota Podílového listu je stanovována každý pracovní den (dále jen den „D"), vychází ze závěrečných hodnot předchozího pracovního dne (den D-1) a je vyhlášena pro den D. .

9.15 Společnost bude vydávat Podílové listy za upisovací cenu ve výši 1 Kč nebo 1 EUR (dle Třídy Podílových listů) po dobu nejdéle 3 měsíců ode dne, kdy zahájila vydávání Podílových listů. O ukončení takového vydávání a odkupování Podílových listů před uplynutím lhůty 3 měsíců rozhodne představenstvo Společnosti. Toto rozhodnutí je zveřejněno na internetových stránkách Společnosti.

9.16 Vydávání Podílových listů:

a) pro účely tohoto článku je označení „Klient" použito k označení žadatele o nabytí Podílových listů, včetně případu, kdy nakupuje licencovaný distributor na účet svých zákazníků,

b) Společnost vydá Klientovi Podílové listy za předpokladu, že Klient uzavře se Společností smlouvu o vydávání a odkupování podílových listů (dále jen „**Smlouva**"),

c) Společnost vydá Klientovi Podílové listy na základě došlé platby na účet Fondu vedeného u Depozitáře, kde variabilní symbol slouží k identifikaci Klienta,

d) rozhodným dnem pro vydání Podílových listů Klientovi je den připsání finančních prostředků Klienta na účet Fondu. Připsání finančních prostředků bude provedeno vždy ke konci kalendářního měsíce, ve kterém Fond obdržel od Klienta finanční prostředky,

e) 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),

f) za částku došlou na účet Fondu je Klientovi na účet vlastníka nebo na účet zákazníka v Samostatné evidenci nebo Centrální evidenci připsán 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,

g) dnem vydání se rozumí připsání Podílových listů Klientovi na účet vlastníka nebo na účet zákazníka v Samostatné evidenci nebo Centrální evidenci. Práva z Podílového listu vznikají dnem vydání,

h) Společnost nevydá Podílový list, dokud není zaplacena Klientem částka odpovídající hodnotě Podílového listu navýšené o případný vstupní poplatek,

i) 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.

9.17 Třídy Podílových listů

a) Pro každou Třídu jsou fondový kapitál Třídy a Hodnota Podílového listu Třídy stanovovány v měně Třídy.

b) Nejsou-li ke Dni ocenění vydány žádné Podílové listy CZK Třídy či EUR Třídy, a zároveň mají být vydány nové Podílové listy jedné z těchto Tříd, stanoví se Hodnota Podílového listu této Třídy jako Hodnota Podílového listu druhé Třídy přepočtená do měny této Třídy měnovým kursem ČNB ke Dni ocenění.

c) Nejsou-li ke Dni ocenění vydány žádné Podílové listy CZK Institucionální Třídy či EUR Institucionální Třídy, a zároveň mají být vydány nové Podílové listy jedné z těchto Tříd, stanoví se Hodnota Podílového listu této Třídy jako Hodnota Podílového listu CZK Třídy či EUR Třídy ke Dni ocenění.

d) Pro každý den, kdy je stanovován Fondový kapitál, jsou zjišťovány váhy Tříd. Váhy Tříd jsou dány vzorci:

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

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

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 či EUR Institucionální Třídy pro výpočet vah,
K_{CZK} … vybrané položky CZK či CZK Institucionální Třídy 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 Podílových listů EUR Třídy či EUR Institucionální Třídy (v EUR),
S_{CZK} … hodnota úpisů Podílových listů CZK Třídy či CZK Institucionální Třídy (v CZK),
R_{EUR} … hodnota odkupů Podílových listů EUR Třídy či EUR Institucionální Třídy (v EUR),

R_{CZK} … hodnota odkupů Podílových listů CZK Třídy či CZK Institucionální Třídy (v CZK),

FMP_{EUR} … alikvotní výše odměny za obhospodařování EUR Třídy či EUR Institucionální Třídy (v EUR),

FMP_{CZK} … alikvotní výše odměny za obhospodařování CZK Třídy či CZK Institucionální Třídy (v CZK),

VOK_{EUR} … výkonnostní odměna EUR Třídy či EUR Institucionální Třídy (v EUR) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni $t-1$,

VOK_{CZK} … výkonnostní odměna CZK Třídy či CZK Institucionální Třídy (v CZK) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni $t-1$,

VO_{EUR} … výkonnostní odměna EUR Třídy či EUR Institucionální Třídy v aktuálním rozhodném období (v EUR),

VO_{CZK} … výkonnostní odměna CZK Třídy či CZK Institucionální Třídy v aktuálním rozhodném období (v CZK),

ΔZ_{CZK} … změna zisku/ztráty plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě či CZK Institucionální Třídy (v CZK),

ΔDP_{CZK} … změna výše daňové povinnosti plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě či CZK Institucionální Třídy (v CZK),

FX … měnový kurz CZK/EUR dle ČNB,

NAV … Fondový kapitál (v EUR),

ΔDPP …změna celkové výše daňové povinnosti Podfondu (v CZK) po odečtení ΔDP_{CZK}.

Váhy tříd jsou následně použity pro stanovení fondového kapitálu CZK Třídy, CZK Institucionální Třídy, EUR Třídy a EUR Institucionální Třídy, které jsou dány 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 či CZK Institucionální Třídy (v CZK)

NAV_{EUR} … fondový kapitál EUR Třídy či EUR Institucionální Třídy (v EUR)

Fondový kapitál je potom roven součtu fondového kapitálu CZK Třídy, CZK Institucionální Třídy, EUR Institucionální Třídy a EUR Třídy:

9.18 Odkupování Podílových listů:

a) 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,

b) Pokud by odkup Podílových listů vedl k poklesu objemu Podílových listů držených Podílníkem pod minimální investici stanovenou v článku 9.7, 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,

c) Podílník může požádat o odkup Podílových listů buď podle počtu odkupovaných Podílových listů nebo podle požadované peněžní částky,

d) požádá-li Podílník 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. Zaslaná celková částka za odkoupené Podílové listy je tvořena součinem tohoto počtu Podílových listů a odkupní ceny a tato částka se zaokrouhluje na dvě desetinná místa,

e) 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,

f) Společnost je povinna od Podílníka odkoupit Podílový list s použitím majetku Fondu, pokud nedojde k pozastavení odkupování Podílových listů,

g) Společnost zajistí realizaci výplaty výnosu z odkupu podílového listu Podílníkovi nejdéle do 6 měsíců po vyhlášení hodnoty Podílových listů.

h) Podílové listy určené Podílníkem k odkupu nesmí být zatíženy žádnými skutečnostmi, které by Společnosti znemožňovaly jejich odepsání z účtu vlastníka nebo účtu zákazníka v Samostatné evidenci nebo Centrální evidenci,

i) odkoupení Podílových listů není spojeno s výstupní srážkou,

j) práva z Podílového listu zanikají při odkoupení Podílových listů Společností dnem odepsání Podílových listů z účtu vlastníka nebo z účtu zákazníka v Samostatné evidenci nebo Centrální evidenci, dnem výplat podílu na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu, nebo ve lhůtách stanovených Zákonem při přeměně Fondu dle článku 10 Statutu.

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

9.20 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.

9.21 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 podáni 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.

10. Poplatky a náklady

10.1 Za obhospodařování a administraci Fondu náleží Společnosti odměna za obhospodařování a v případě splnění dále definovaných podmínek též výkonnostní odměna. Jejich součet tvoří úplatu Společnosti.

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

Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice (jde o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.)	
Vstupní poplatek (přirážka)	**maximálně 3 %** z investované částky
Výstupní poplatek (srážka)	**0 %** z hodnoty odkupovaných Podílových listů
Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku:	
Celková nákladovost CZK Třídy a EUR Třídy (včetně odměny za obhospodařování)	**2,1 % p.a.** z průměrné hodnoty Fondového kapitálu
Celková nákladovost CZK Institucionální Třídy a EUR Institucionální Třídy (včetně odměny za obhospodařování)	**0,8 % p.a.** z průměrné hodnoty Fondového kapitálu
Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek	
Výkonnostní poplatek (metodou High Watermark)	**10 %** z výkonnosti Fondu

10.3 Z majetku Fondu je hrazena úplata Společnosti (článek 10.5 a 10.7), odměna Depozitáři (článek 10.9 Statutu) a další náklady dle článku 10.11 Statutu. Úplata Společnosti za obhospodařování majetku Fondu nezahrnuje daň z přidané hodnoty, bude-li tato činnost podléhat této dani.

10.4 Poplatky a náklady hrazené z majetku Fondu slouží k zajištění správy jeho majetku a mohou snižovat zhodnocení investovaných prostředků.

10.5 Odměna 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.

Odměna za obhospodařování pro CZK Třídu a EUR Třídu ve výši 1,9 % ročně je určena vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0{,}019 * \frac{n}{x}$$

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 ... odměna 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 fixního manažerského poplatku je hrazena měsíčně.

Odměna za obhospodařování pro CZK Institucionální Třídu a EUR Institucionální Třídu ve výši 0,6 % ročně je určena vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0{,}006 * \frac{n}{x}$$

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 ... odměna 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 odměny za obhospodařování je hrazena měsíčně.

10.6 Rozhodným obdobím pro výplatu výkonnostního poplatku 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 odměna je stanovena pro každou Třídu, a to v závislosti na hrubé výkonnosti Třídy, která je pro tento účel určena vzorcem:

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

m ... poslední den předcházejícího rozhodného období, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny (resp. den prvního vydání Podílových listů),

r ... hrubá výkonnost Třídy,

$GAUV$ ... fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny připadající na jeden Podílový list Třídy.

10.7 Výkonnostní odměna je určena částkou rovnou 10 % ze zisku dle následujícího vzorce:

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

VO ... výkonnostní odměna,

GAV ... fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny,

S_i ... hodnota úpisů Podílových listů Třídy v den i po dni m,

R_i ... hodnota zpětných odkupů Podílových listů Třídy v den i po dni m.

Nárok na výkonnostní poplatek vzniká pouze tehdy, pokud platí:

$$NAUV_t \geq NAUV_m$$

V opačném případě platí:

$$VO_t = 0$$

10.8 Investorovi může být před uskutečněním jeho investice účtován vstupní poplatek (přirážka) ve výši maximálně 3 % z investované částky, souladu s článkem 10.2 Statutu.

10.9 Depozitáři náleží odměna za výkon funkce depozitáře, která je vyjádřena jako procentní podíl z průměrné hodnoty Fondového kapitálu, a to takto: 0,1 % p.a. + DPH, přičemž minimální výše odměny Depozitáři činí 540.000 Kč ročně + DPH. Průměrná hodnota Fondového kapitálu je počítána denně a odměna je Depozitáři hrazena měsíčně zpětně. Odměna Depozitáře je účtována v Kč.

10.10 Podílník nehradí žádný poplatek Společnosti za vedení Samostatné evidence.

10.11 Vedle úplaty Společnosti a odměny Depozitáři jsou dalšími náklady hrazenými z majetku Fondu:

a) náklady vzniknuvší v souvislosti s pořizováním, vlastnictvím, provozem, údržbou 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 r) výslovně neuvedené náklady, které Společnost jednající s odbornou péčí nutně a účelně vynaloží v souvislosti s obhospodařováním majetku Fondu.

10.12 Veškeré další výdaje a náklady související s obhospodařováním majetku Fondu, které nejsou uvedeny v článku 10.1 až 10.11 Statutu, jsou zahrnuty v úplatě Společnosti a hradí je Společnost, a to vyjma nákladů, které směřují k zajištění Investičního cíle Fondu.

11. Další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice

11.1 Částka, za kterou jsou vydávány Podílové listy, může být navýšena o vstupní poplatek (přirážku) dle bodu 10.2 Statutu.

11.2 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.

11.3 Dle metodiky klasifikace fondů AKAT ČR je Fond klasifikován jako speciální fond nemovitostí. Fond je zaměřen na nabývání různorodých druhů aktiv definovaných Statutem. Fond nesmí přijímat závazky a obdobná smluvní ujednání, která nejsou recipročně vyvážena protihodnotou (např.: snížením nabývací ceny aktiv). Fond investuje minimálně 51 % hodnoty svého jmění do Nemovitostí nebo Účastí v Nemovitostních společnostech. Toto omezení se neuplatňuje při přípravě na akvizici Nemovitostí nebo Účastí v Nemovitostních společnostech, po prodeji Nemovitostí nebo Účastí v Nemovitostních společnostech nebo v období zlikvidování aktiv Fondu, kdy nemusí být limit po přechodnou dobu dodržován.

11.4 Fond je určen investorům, pro které je speciální fond nemovitostí investující v regionu střední a východní Evropy vhodnou součástí jejich portfolia a kteří předpokládají setrvat ve Fondu minimálně po dobu 5 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.

11.5 Rozhodování o investicích do majetkových hodnot provádí Společnost v souladu s investiční strategií, zejména s ohledem na investiční cíl dle článku 5.1 Statutu. Výběr jednotlivých investic se opírá zejména o fundamentální analýzu investičních nástrojů a posouzení jejich vhodnosti z pohledu struktury portfolia Fondu.

11.6 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.

11.7 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.

11.8 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.

11.9 K přeměně Fondu může dojít jedním z uvedených způsobů:

a) splynutí podílových fondů,

b) sloučení podílových fondů,

c) přeměna Fondu na akciovou společnost,

d) přeměna Fondu na standardní fond.

Splynutí podílových fondů se řídí § 382 až 397 Zákona. Splynutí se provádí podle schváleného projektu splynutí. Ke splynutí se vyžaduje povolení ČNB. Administrátor podílového fondu, který má být splynutím zrušen, uveřejní na internetových stránkách rozhodnutí ČNB o povolení splynutí a statut podílového fondu, který vznikne splynutím, do 1 měsíce ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Zároveň uveřejní na internetových stránkách oznámení o vzniku práva na odkoupení Podílového listu.

11.10 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 spojených 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.

11.11 Sloučení podílových fondů se řídí § 398 až 413 Zákona. Sloučení se provádí podle schváleného projektu sloučení, ke kterému se vyžaduje povolení ČNB. Administrátor podílového fondu, který se sloučením zrušuje, uveřejní na internetových stránkách rozhodnutí ČNB o povolení sloučení a statut přejímajícího podílového fondu do 1 měsíce ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. 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 spojených 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.

11.12 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, ke které se vyžaduje povolení ČNB. Společnost uveřejní rozhodnutí ČNB o povolení přeměny do 1 měsíce ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, a dále i 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.

11.13 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, www.woodis.cz

11.14 Zdanění příjmů Fondu upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o daních**").

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

11.16 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.

11.17 Společnost informuje Podílníky a ČNB takto:

a) na internetových stránkách Společnosti www.woodis.cz uveřejní nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období výroční zprávu Fondu a dále nejpozději do 2 měsíců po uplynutí prvních 6 měsíců účetního období pololetní zprávu. Tyto zprávy Společnost předkládá ČNB. Podílníkům budou plně k dispozici v sídle Společnosti a na vyžádání jim budou bez zbytečného odkladu bezplatně zaslány.

b) Společnost na internetových stránkách www.woodis.cz informuje Podílníky:

   i. měsíčně o hodnotě Podílového listu a o Fondovém kapitálu,

   ii. jednou za měsíc o počtu vydaných a odkoupených Podílových listů, o částkách, za které byly tyto Podílové listy vydány a odkoupeny, a o struktuře majetku Fondu k poslednímu dni měsíce.

11.18 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.

11.19 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.

Vzhledem k tomu, že je Fond zaměřen na investice do různých druhů nemovitostí, nemovitostních společností a finančních aktiv, zejména pak do dluhopisů nebo obdobných cenných papírů představujících právo na splacení dlužné částky a nástrojů peněžního trhu, při svém investičním rozhodování Fond primárně zohledňuje jiná kritéria než postoj vybraného finančního aktiva k faktorům udržitelnosti, jak jsou definovány v SFDR, a jeho potenciální náchylnost k Riziku týkajícímu se udržitelnosti. Fond při rozhodování o investici do investičního cenného papíru vydaného fondem kolektivního investování, který neodkupuje jím vydávané cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry, nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, mimo jiné zohlední, zda obhospodařovatel takového fondu dodržuje některý z kodexů řízení a správy společnosti.

Fond tímto sděluje, že vybraná Rizika týkající se udržitelnosti, která jsou blíže popsána v příslušné části Statutu, zejména pak rizika spojená s investicemi do nemovitostí a Nemovitostních společností jako rizika ekologické zátěže, mohou mít vliv na hodnotu Podílového listu. Tato rizika jsou vážena při rozhodování Fondu o konkrétní investici do nemovitosti či Nemovitostní společnosti v rámci její komplexní prověrky. Případné negativní vlivy faktorů působících Rizika týkající se udržitelnosti se odrazí ve výpočtu hodnoty Fondu prostřednictvím pravidelného ocenění majetku a dluhů Fondu, a v konečném důsledku tak i v hodnotě Podílového listu.

11.20 Případné významné negativní vlivy faktorů působících Rizika týkající se udržitelnosti, kterým by potenciálně bylo finanční aktivum v majetku Fondu vystaveno, se mohou odrazit ve výpočtu hodnoty Fondového kapitálu prostřednictvím pravidelného ocenění majetku a dluhů Fondu, a v konečném důsledku tak i v hodnotě Podílového listu. Vzhledem k diverzifikaci aktiv nabývaných do majetku Fondu je však takové riziko marginální.

11.21 Fond nezohledňuje žádné ukazatele hlavních nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti, jelikož prozatím nemá k dispozici dostatečná data, na základě kterých by byl schopen rizika udržitelnosti a nepříznivé dopady investičních rozhodnutí kvalifikovaně posoudit. Podkladové investice tohoto Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

11.22 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

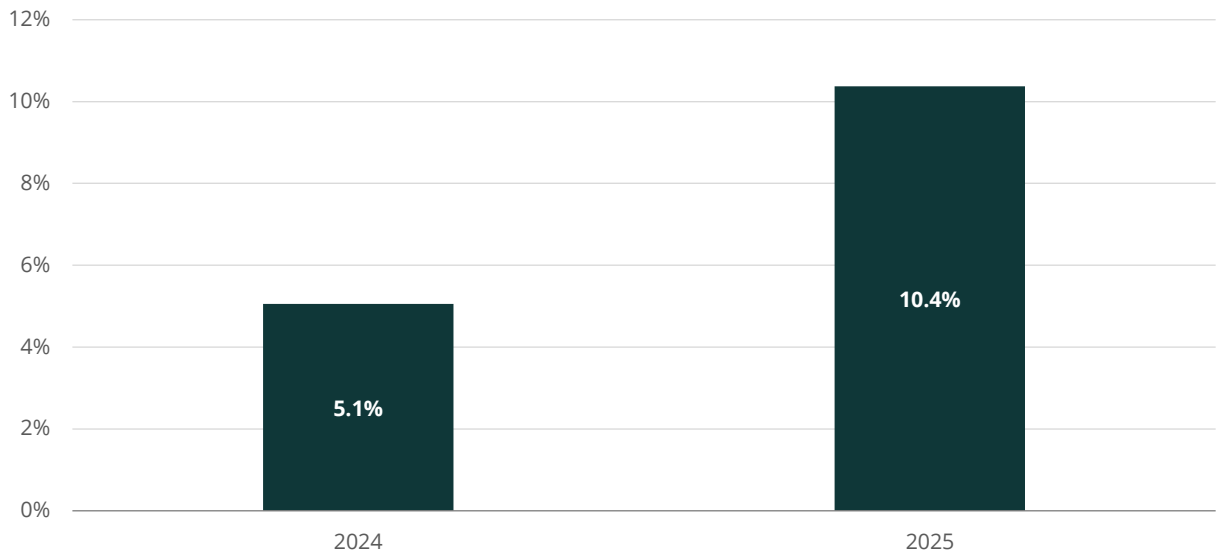
11.23 Zápis Fondu v seznamu ČNB a výkon státního dohledu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu. Nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu Společností, Depozitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.

11.24 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.

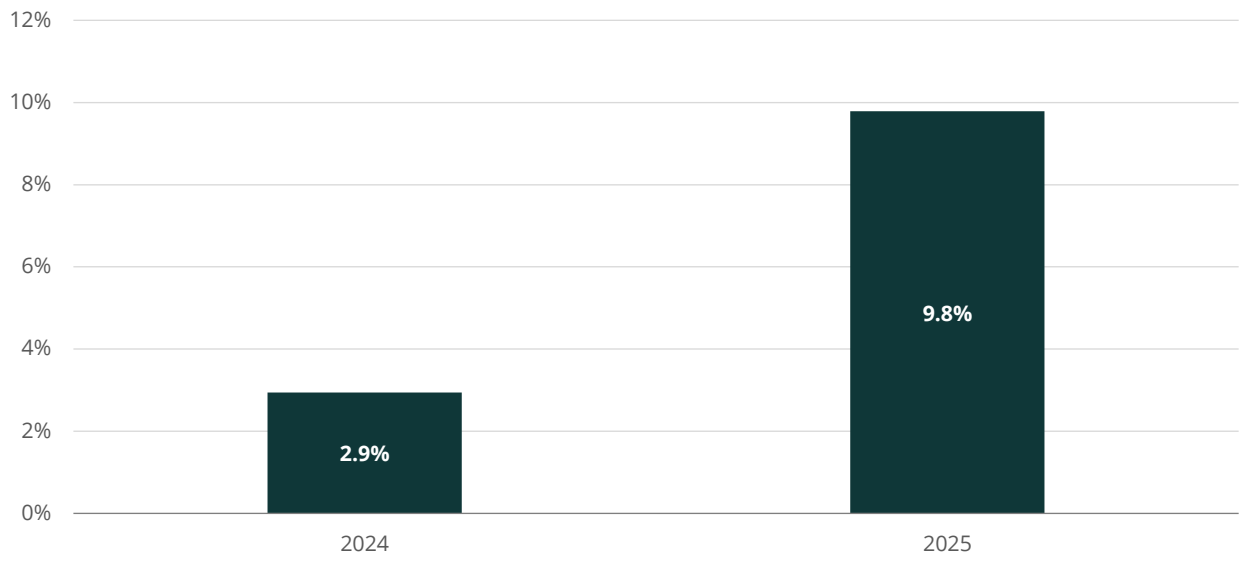
12. Historická výkonnost

12.1 Fond vznikl v roce 2023. Hodnota výkonnosti za první neúplný kalendářní rok zde není dle pravidel EFAMA (The European Fund and Asset Management Association) zobrazena.

12.2 Historická výkonnost Fondu CZK třídy:



12.3 Historická výkonnost Fondu EUR Třídy:



12.4 Vzhledem k tomu, že CZK Institucionální Třída a EUR Institucionální Třída jsou zřízeny nově, nejsou k dispozici údaje, které by poskytly obraz o jejich historické výkonnosti.

12.5 Údaje o historické výkonnosti nejsou žádnou zárukou výkonnosti Fondu v budoucím období a jejich použitelnost jako indikátoru budoucí výkonnosti je omezená.

Část II.

Závěrečná ustanovení

1.1 Představenstvo Společnosti prohlašuje, že údaje uvedené v tomto Statutu jsou pravdivé a úplné.

1.2 Statut Fondu byl schválen představenstvem Společnosti.

1.3 Toto znění Statutu nabývá účinnosti dne 13. listopadu 2026

V Praze dne 13. listopadu 2026



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