

# Štatút

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

## Článok I. – Údaje o Podielovom fonde

1. Podielový fond INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond vznikol zápisom do zoznamu investičných fondov vedeného ČNB. Deň jeho vzniku je 16. septembra 2015.
2. Podielový fond je zapísaný v zozname podielových fondov vedenom ČNB podľa § 597 písm. b) Zákona so vznikom dňa 16. septembra 2015.
3. Podielový fond je vytvorený na dobu neurčitú. Podielový fond je špeciálnym fondom v zmysle Zákona a fondom nehnuteľností v zmysle Nariadenia vlády a má formu otvoreného podielového fondu. Podielový fond nie je riadiacim fondom ani podriadeným fondom.
4. Od vytvorenia Podielového fondu nedošlo k zmene v jeho statusových veciach.
5. Zhromaždenie podielnikov Podielového fondu nie je zriadené.
6. Pojmy používané v Štatúte s veľkým počiatočným písmenom majú význam uvedený v Prílohe – Vymedzenie pojmov.

## Článok II. – Správca Podielového fondu

1. Správcom Podielového fondu je Investičná spoločnosť - INVESTIKA, investiční společnost, a.s., so sídlom U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2, IČO 04158911. Základný kapitál Investičnej spoločnosti je 12 000 000,- Kč, splatených je 100% výška základného kapitálu. Investičná spoločnosť vznikla dňa 11. 6. 2015, kedy bola zapísaná do obchodného registra vedeného pri Mestskom súde v Prahe pod spisovou značkou B 20668. Investičnej spoločnosti bolo udelené povolenie na činnosť na základe rozhodnutia ČNB S-Sp-2014/00381/CNB/571, čj.: 2015/048603/CNB/570 vydaného dňa 5. 5. 2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 6. 5. 2015, ktoré bolo nahradené rozhodnutím ČNB S-Sp-2019/00089/CNB/571, Čj. 2020/069180/CNB/570, vydaným dňa 11.6.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.6.2020.
2. Investičná spoločnosť je zapísaná v zozname investičných spoločností vedenom ČNB podľa § 596 písm. a) Zákona.
3. Zoznam vedúcich osôb a osôb podľa § 21 ods. 5 Zákona s uvedením ich funkcií a funkcií, ktoré eventuálne tieto osoby vykonávajú mimo Spoločnosť, a ak sú vo vzťahu k činnosti Spoločnosti alebo Podielovému fondu, je uvedený v Prílohe – Vedúce osoby.
4. Spoločnosť je oprávnená presiahnuť rozhodujúci limit podľa Zákona.
5. Predmetom podnikania Investičnej spoločnosti je činnosť investičnej spoločnosti v rozsahu podľa povolenia Českej národnej banky, ktoré zahrňuje oprávnenie:
  - a) Presiahnuť rozhodujúci limit;
  - b) spravovať
    - špeciálne fondy,
    - fondy kvalifikovaných investorov, s výnimkou kvalifikovaných fondov rizikového kapitálu podľa článku 3 písm. b) priamo použiteľného predpisu Európskej únie upravujúceho európske fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondov sociálneho podnikania podľa článku 3 písm. b) priamo použiteľného predpisu Európskej únie upravujúceho európske fondy sociálneho podnikania;
  - c) vykonávať administráciu investičných fondov uvedených v písm. b) tohto odseku;
  - d) spravovať majetok zákazníka, ktorého súčasťou je investičný nástroj, na základe voľnej úvahy v rámci zmluvného dojednaní (portfolio management) podľa § 11 ods. 1 písm. c) Zákona;

- e) vykonávať úschovu a správu investičných nástrojov vrátane súvisiacich služieb, avšak iba vo vzťahu k cenným papierom a zaknihovaným cenným papierom vydávaným investičným fondom alebo zahraničným investičným fondom podľa § 11 ods. 1 písm. d) Zákona;
  - f) prijímať a postupovať pokyny týkajúce sa investičných nástrojov podľa § 11 ods. 1 písm. e) Zákona;
  - g) poskytovať investičné poradenstvo týkajúce sa investičných nástrojov podľa § 11 ods. 1 písm. f) Zákona.
6. Investičná spoločnosť spravuje nasledujúce investičné fondy:
- a) INVESTIKA realitní fond, otvorený podílový fond,
  - b) DYNAMIKA, otvorený podílový fond,
  - c) EKONOMIKA SICAV a.s. a jeho Podfond EKONOMIKA.

### **Článok III. – Administrátor Podielového fondu**

1. Administrátorom Podielového fondu je Investičná spoločnosť ako jeho správca.
2. Administrátor pre Podielový fond zabezpečuje všetky činnosti administrácie konkretizované v § 38 ods. 1 Zákona.
3. Investičná spoločnosť vykonáva administráciu investičných fondov uvedených v bode 6. článku II. Štatútu, a ďalej nasledujúceho investičného fondu:
  - a) Broker Consulting FKI SICAV, a.s. a jeho podfond OK Smart Opportunity, podfond Broker Consulting FKI SICAV, a.s.

### **Článok IV. – Poverenie iného výkonom jednotlivjej činnosti**

1. Investičná spoločnosť nepoverila výkonom jednotlivjej činnosti, ktorá zahŕňa spravovanie Podielového fondu, inú osobu.
2. Investičná spoločnosť poverila výkonom jednotlivjej činnosti, ktorá zahŕňa administráciu Podielového fondu:
  - vnútorný audit - spoločnosť Complex, s.r.o., so sídlom Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 120 00, IČO 27181537,
  - vedenie účtovníctva - spoločnosť TPA Tax s.r.o., so sídlom Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČO 26126851,
  - plnenie povinností vo vzťahu k daniam, poplatkom alebo iným obdobným peňažným plneniam - spoločnosť TPA Tax s.r.o., so sídlom Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČO 26126851,
  - oceňovanie majetku a dlhov vo vzťahu k realitným spoločnostiam - spoločnosť TPA Tax s.r.o., so sídlom Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČO 26126851 a spoločnosť PAcTIP, s.r.o., so sídlom Zelený pruh 1560/99, Braník, 140 00 Praha 4, IČO: 27173283,
  - compliance – Greats advokáti, s.r.o., so sídlom Salvátorská 931/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 291 27 785,
  - vyhotovenie a aktualizácia výročnej správy a polročné správy Podielového fondu – Greats advokáti, s.r.o., so sídlom Salvátorská 931/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 291 27 785.

3. Investičná spoločnosť poveruje zaistovaním právneho poradenstva pre Podielový fond externú advokátsku kanceláriu. Externé advokátske kancelárie sú vyberané v súlade s požiadavkami odbornej starostlivosti ad hoc a neexistuje vopred daný záväzný zoznam týchto osôb.
4. Investičná spoločnosť zveruje správu nehnuteľností v majetku Podielového fondu alebo v majetku Realitnej spoločnosti podnikateľom špecializovaným na správu tohoto majetku. V oblasti ekonomickej správy nehnuteľností ide o property manažérov, za účelom zaistenia bežného chodu nehnuteľnosti sú to facility manažéri. Strategické rozhodnutia, vrátane uzatvárania a ukončovania nájomných zmlúv sú riadené Investičnou spoločnosťou, resp. prostredníctvom štatutárnych orgánov realitných spoločností. Osoby vykonávajúce property a facility management sú vyberané hlavne s ohľadom na charakter nehnuteľností, lokalitu a predovšetkým s ohľadom na zabezpečenie odbornej starostlivosti pri správe nehnuteľností a neexistuje vopred daný záväzný zoznam týchto osôb.

## Článok V. – Depozitár

1. Depozitárom Podielového fondu je Česká spořitelna, a.s., so sídlom Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, IČO 45244782.
2. Depozitár je zapísaný v zozname depozitárov investičných fondov vedenom ČNB podľa § 596 písm. e) Zákona.
3. Činnosti Depozitára vyplývajú hlavne zo Zákona a z Nariadenia AIFMD a medzi Investičnou spoločnosťou a Depozitárom sú konkrétne špecifikované v depozitárskej zmluve.
4. Depozitár najmä:
  - a) má v opatere zastupiteľné investičné nástroje v majetku Podielového fondu ich evidovaním na vlastníckom účte, ktorý Depozitár vedie pre Podielový fond v centrálnej evidencii zaknihovaných cenných papierov, v samostatnej evidencii investičných nástrojov, v evidencii na ne nadväzujúcej alebo v obdobnej evidencii vedenej podľa práva cudzieho štátu,
  - b) má fyzicky v úschove majetok Podielového fondu, ktorého povaha to umožňuje,
  - c) zaisťuje evidenciu o majetku Podielového fondu, ktorého povaha to umožňuje,
  - d) zriaďuje alebo vedie peňažné účty na meno Investičnej spoločnosti v prospech Podielového fondu,
  - e) zriaďuje alebo vedie peňažné účty na svoje meno zriadené v prospech Podielového fondu,
  - f) eviduje všetky peňažné účty Podielového fondu a kontroluje pohyb peňažných prostriedkov na týchto účtoch,
  - g) kontroluje, či v súlade so Zákonom, Nariadením AIFMD, Štatútom, depozitárskou zmluvou a ďalšími príslušnými právnymi predpismi,
    - i. boli vydávané a odkupované podielové listy,
    - ii. bola vypočítavaná aktuálna hodnota podielového listu,
    - iii. bol oceňovaný majetok a dlhy Podielového fondu,
    - iv. boli vyplácané protiplnenia z obchodov s majetkom Podielového fondu v obvyklých lehotách,
    - v. sú používané výnosy plynúce pre Podielový fond,
    - vi. je majetok fondu nadobudnutý a scudzený, hlavne či vykonávané príkazy Správcu smerujú k nadobudnutiu alebo scudzeniu majetku Podielového fondu, pričom postačí, ak Depozitár kontroluje, ako boli tieto príkazy vykonané, či je pre tento spôsob kontroly

dôvod hodný osobitného zreteľa; ako boli príkazy vykonané, ďalej Depozitár kontroluje, ak ide o príkazy týkajúce sa

- obchodu v hodnote neprevyšujúcej čiastku 500.000,- Kč a súhrnnou dennou hodnotou zodpovedajúcou 0,1 % hodnoty majetku Podielového fondu,
  - obchodu uzatvoreného na európskom regulovanom trhu alebo v mnohostrannom obchodnom systéme prevádzkovateľa so sídlom v členskom štáte EU, alebo
  - obchodu s cenným papierom alebo zaknihovaným cenným papierom vydaným fondom kolektívneho investovania alebo porovnateľným zahraničným investičným fondom.
5. Depozitár, je povinný nahradiť Investičnej spoločnosti, Podielovému fondu a podielnikom Podielového fondu ujmu, ktorú spôsobil porušením svojej povinnosti stanovenej alebo dohodnutej pre výkon jeho činnosti ako depozitára. Povinnosť náhrady sa Depozitár zbaví iba vtedy, ak preukáže, že ujmu nezavinil ani z nebanlivosti. Ak dôjde k strate investičných nástrojov, ktoré má Depozitár Podielového fondu v opatere alebo v úschove, Depozitár nahradí Podielovému fondu takýmto spôsobom vzniknutú ujmu bez zbytočného odkladu; pritom nerozhoduje, či Depozitár poveril výkonom niektoej činnosti iného.
6. Depozitár nemôže poveriť výkonom činnosti depozitára iného, okrem činností podľa §71 ods. 1 Zákona. Depozitár bude uprednostňovať, aby touto činnosťou bola poverená iba banka alebo obchodník s cennými papiermi, ktorý dodržiava pravidlá obozretnosti, vrátane minimálnych kapitálových požiadaviek, a podlieha dohľadu orgánu s dohľadom štátu, v ktorom má sídlo, a podlieha pravidelnému externému auditu, ktorý overuje, že sú príslušné investičné nástroje v jeho moci, ak však budú existovať objektívne dôvody, môže Depozitár poveriť aj inú osobu s tým, že výberu takej osoby musí predchádzať dôkladný výber a taká osoba musí spĺňať podmienky Zákona.
7. Depozitár nevykonáva pre Podielový fond iné činnosti než činnosti uvedené v tomto článku.
8. Depozitár je súčasťou konsolidovaného celku spoločnosti EGB Ceps Holding GmbH, so sídlom Am Graben 21, 1010 Viedeň, Rakúska republika, ktorá je jej priamo ovládajúcou osobou. Nepriamo ovládajúcou osobou – osobou ovládajúcou spoločnosť EGB Ceps Holding GmbH, je spoločnosť EGB Ceps Beteiligungen GmbH, Am Graben 21, 1010 Viedeň, Rakúska republika. Osobou ovládajúcou spoločnosť EGB Ceps Beteiligungen GmbH je spoločnosť Erste Group Bank AG, so sídlom Am Graben 21, 1010 Viedeň, Rakúska republika.

## Článok VI. – Investičná stratégia

### Investičné ciele

1. Cieľom Podielového fondu je dosiahnuť zhodnotenie vložených prostriedkov podielnikov na úrovni vývoja realitného trhu. Investičná stratégia je zameraná na tvorbu pridanej hodnoty portfólia nehnuteľností prostredníctvom využívania vhodných investičných príležitostí vznikajúcich na realitnom trhu a tiež prostredníctvom efektívneho výkonu správy jednotlivých nehnuteľností s cieľom maximalizovať výnos z využitia jednotlivých nehnuteľností.

### Druhy vecí, ktoré môžu byť nadobudnuté do Podielového fondu

2. Podielový fond investuje hlavne do:
- a) nehnuteľností (vrátane ich príslušenstva) – nehnuteľností v oblasti bytových domov, administratívnych budov, obchodných a logistických budov, budov cestovného ruchu, všetkých druhov pozemkov

Príslušenstvom nehnuteľností sú veci, ktoré patria Investičnej spoločnosti (resp. Podielovému fondu) ako vlastníčkovi nehnuteľnosti (hlavnej veci) a sú ňou určené na to, aby boli s touto nehnuteľnosťou trvalo užívané. Príslušenstvo nehnuteľnosti musí prispievať k hodnote nehnuteľnosti a nesmie ju zaťažovať nadbytočnými nákladmi. Štandard príslušenstva musí byť

primeraný štandardu nehnuteľnosti. Príslušenstvo predstavuje hlavne mobiliár, vnútorné technické vybavenie (sieťové rozvody, klimatizácia) a pod.

- b) Realitných spoločností (účasti v kapitálových obchodných spoločnostiach) vo vyššie spomínaných oblastiach uvedených pod písm. a) bodu 2. článku VI. Štatútu,
  - c) likvidných vecí, ktoré predstavujú:
    - i. pohľadávky na výplatu peňažných prostriedkov z účtu v českej alebo cudzej mene voči ČNB alebo centrálnej banke iného štátu než je Česká republika, banke so sídlom v Českej republike, zahraničnej banke, ktorá má pobočku umiestnenú v Českej republike, a voči ďalším osobám uvedenými v § 72 ods. 2 Zákona s dobou do splatnosti v dĺžke najviac 1 rok;
    - ii. cenné papiere alebo zaknihované cenné papiere vydávané fondom kolektívneho investovania alebo porovnateľným zahraničným investičným fondom, ak
      - má jeho správca povolenie orgánu dohľadu štátu, v ktorom má sídlo, a podlieha dohľadu tohoto orgánu dohľadu,
      - podľa štatútu alebo porovnateľného dokumentu fondu, ktorý tento cenný papier alebo zaknihovaný cenný papier vydal, investuje tento fond najviac 10 % hodnoty svojho majetku do cenných papierov a zaknihovaných cenných papierov vydávaných fondmi kolektívneho investovania alebo porovnateľnými zahraničnými investičnými fondmi,
      - sú tieto cenné papiere alebo zaknihované cenné papiere odkupované v lehote kratšej než 1 rok alebo je zabezpečené, že sa cena týchto cenných papierov alebo zaknihovaných cenných papierov na trhu uvedenom v § 3 ods. 1 písm. a) Nariadenia vlády významne neodchýľuje od ich aktuálnej hodnoty;
    - iii. štátne pokladničné poukážky, poukážky ČNB a porovnateľné nástroje peňažného trhu;
    - iv. dlhopisy a obdobné zahraničné cenné papiere, ktoré sú prijaté na obchodovanie na trhu uvedenom v § 3 ods. 1 písm. a) Nariadenia vlády a majú zostatkovú dobu do dňa splatnosti kratší alebo rovno 3 roky;
  - d) cenných papierov alebo zaknihovaných cenných papierov vydávaných fondom kvalifikovaných investorov alebo porovnateľným zahraničným investičným fondom, a to pri splnení nasledujúcich podmienok:
    - ak tento fond kvalifikovaných investorov alebo porovnateľný zahraničný investičný fond spravuje správca oprávnený presiahnuť rozhodný limit,
    - ak možno tento fond kvalifikovaných investorov alebo porovnateľný zahraničný investičný fond ponúkať v Českej republike a
    - ak tento fond kvalifikovaných investorov alebo porovnateľný zahraničný investičný fond podľa svojho štatútu alebo porovnateľného dokumentu investuje iba do vecí, ktoré je možné nadobudnúť do majetku Podielového fondu.
3. Podielový fond v rámci investícií do realitných aktív investuje hlavne do nehnuteľností vrátane ich príslušenstva a Realitných spoločností v akomkoľvek zo segmentov realitného trhu (administratíva, sklady a logistika, multifunkčné centrá, maloobchod, rezidenčné objekty, hotely, parkoviská, voľnočasové aktivity, pozemky, pozemky s inštalovanými technológiami pre výrobu energie z obnoviteľných zdrojov energie a pod.) na území rôznych štátov sveta, najmä však na území Českej republiky a Slovenskej republiky, resp. na území ďalších členských štátov OECD, ktoré majú pri riadnom hospodárení prinášať pravidelný, dlhodobý výnos v prospech Podielového fondu, alebo ktoré majú

priniest zisk z predaja v prospech majetku Podielového fondu. Príslušenstvo predstavuje najmä mobiliár, vnútorné technické vybavenie (manipulačná technika), zariadenia technického zázemia (klimatizácia, sieťové vedenia), vnútorné vybavenie a pod.

#### Investičné limity

4. Podielový fond má stanovené, že:
  - a) hodnota nehnuteľnosti nadobúdanej do majetku Podielového fondu nesmie v dobe nadobudnutia prekročiť 20 % hodnoty majetku fondu,
  - b) celková hodnota nehnuteľností, ktoré sa oceňujú porovnávacou metódou, nesmie prekročiť 25 % hodnoty majetku Podielového fondu. Pokiaľ má fond účasť v Realitnej spoločnosti, započítava sa do uvedeného limitu aj hodnota takých nehnuteľností v majetku Realitnej spoločnosti, a to pomerom vyplývajúcim z tejto účasti.

Ak po nadobudnutí nehnuteľnosti do majetku Podielového fondu prekročí hodnota tejto nehnuteľnosti limity stanovené v písm. a) a b) o viac než 10 %, je jeho Správca povinný uviesť rozloženie majetku do súladu s Nariadením vlády najneskôr do 3 rokov odo dňa, keď k tomu prekročeniu došlo prvý krát.

5. Podielový fond nebude po dobu 3 rokov odo dňa svojho vzniku dodržiavať investičné limity s výnimkou
  - a) limitu stanoveného v bode 4 písm. a), ktorý po túto dobu môže byť zvýšený až na 60 %,
  - b) limitu stanoveného v bode 4 písm. b),

a po túto dobu sa zároveň podielové listy vydávané Podielovým fondom neodkupujú.

6. Celková hodnota pozemkov, ktorých súčasťou je rozostavaná stavba, a rozostavaných stavieb, ktoré nie sú súčasťou pozemku, nesmie prekročiť 20 % hodnoty majetku Podielového fondu. Celková hodnota pozemkov, ktoré sú určené na stavbu, nesmie prekročiť 20 % hodnoty majetku Podielového fondu.
7. Hodnota účasti Podielového fondu v jednej Realitnej spoločnosti môže tvoriť v dobe nadobudnutia najviac 30 % hodnoty majetku tohoto fondu. Hodnota účasti v Realitnej spoločnosti nesmie po nadobudnutí tejto účasti prekračovať vyššie uvedený limit o viac než 10 % po dobu trvajúcu dlhšie než 3 roky.
8. Podielový fond investuje najmenej 20 % svojho majetku v súlade s Nariadením vlády do likvidných vecí.
9. Do nástrojov peňažného trhu uvedených v § 46 ods. 1 písm. c) Nariadenia vlády a do nástrojov peňažného trhu uvedených v § 9 Nariadenia vlády sa nesmie investovať viac než 10 % hodnoty majetku Podielového fondu.
10. Podielový fond je zameraný na investície do nehnuteľností a do účastí na Realitných spoločnostiach (také nehnuteľnosti, účasti či nehnuteľnosti vo vlastníctve Realitných spoločností ďalej tiež len „Realitné aktíva“). Realitné aktíva môžu predstavovať až 80 % hodnoty majetku vo fonde, pričom Podielový fond neaplikuje žiadny limit na geografické umiestnenie Realitných aktív; t.j. až 100 % Realitných aktív môže byť mimo územia Českej republiky a súčasne až 100 % Realitných aktív môže byť na území jedného cudzieho štátu. Investičná spoločnosť dbá na zabezpečenie porovnateľnej úrovne ochrany nehnuteľného majetku v týchto cudzích štátoch. Predovšetkým preveruje právne prostredie a neexistenciu prekážok pre výkon odbornej starostlivosti v súvislosti so správou Realitných aktív Podielového fondu.
11. Súčet hodnôt investičných cenných papierov alebo nástrojov peňažného trhu vydaných jedným emitentom, hodnôt pohľadávok na výplatu peňažných prostriedkov v českej alebo cudzej mene voči týmto emitentom a hodnôt rizika protistrany vyplývajúceho z derivátov dohodnutých s týmto emitentom nesmie prekročiť 35 % hodnoty majetku Podielového fondu.
12. Do investičných cenných papierov a do nástrojov peňažného trhu vydaných jedným emitentom nemožno investovať viac než 20 % hodnoty majetku Podielového fondu.

13. Do dlhopisov vydaných jednou bankou, jedným sporiteľným a úverovým družstvom alebo jednou zahraničnou bankou, ktorá má sídlo v členskom štáte EÚ a podlieha dohľadu tohoto štátu chrániacemu záujmy vlastníkov dlhopisov, ak sú peňažné prostriedky získané emisiou týchto dlhopisov investované do takých druhov majetku, ktoré do dňa splatnosti dlhopisov kryjú záväzky emitenta z týchto dlhopisov a ktoré môžu byť v prípade platobnej neschopnosti emitenta prednostne použité na splatenie dlhopisu a na výplatu výnosov, možno investovať až 25 % hodnoty majetku Podielového fondu, pričom súčet týchto investícií nesmie prekročiť 80 % hodnoty majetku Podielového fondu.
14. Cenné papiere alebo zaknihované cenné papiere vydávané jedným fondom kolektívneho investovania alebo porovnateľným zahraničným investičným fondom môžu tvoriť najviac 20 % hodnoty majetku Podielového fondu.
15. Cenné papiere alebo zaknihované cenné papiere vydávané jedným fondom kvalifikovaných investorov alebo porovnateľným zahraničným fondom môžu tvoriť najviac 10 % hodnoty majetku Podielového fondu.
16. Do majetku Podielového fondu nemožno nadobudnúť viac než 50 % hodnoty fondového kapitálu jedného investičného fondu alebo porovnateľnej veľičiny porovnateľného zahraničného investičného fondu.
17. Pohľadávky na výplatu peňažných prostriedkov z účtu v českej alebo cudzej mene voči jednej z osôb uvedených v § 72 ods. 2 Zákona nesmú tvoriť viac než 20 % hodnoty majetku Podielového fondu.
18. V prípade prekročenia investičných limitov správca portfólia bezodkladne informuje predstavenstvo Správcu a navrhuje možné opatrenia, ktoré uvedú štruktúru portfólia Podielového fondu do súladu s investičnými limitmi, a to bez zbytočného odkladu, ak právne prepisy výslovne neustanovujú lehotu. Pri tvorbe opatrení sa zohľadňujú predikcie objemu vydávaných a spätne odkupovaných podielových listov, časový harmonogram nadobúdania a predaja Realitných aktív a pod. Primárnym hľadiskom pri tvorbe opatrení je snaha o zamedzenie negatívnych dopadov na podiely Investorov Podielového fondu. Predstavenstvo Správcu odsúhlasí opatrenia navrhnuté správcom portfólia a dohliada na riadne vykonanie týchto opatrení.

#### **Úvery alebo pôžičky, sledovanie alebo kopírovanie indexu alebo benchmarku, záruky, zabezpečenie, nekryté predaje**

19. Pri Podielovom fonde sa nesleduje ani nezamýšľa sledovať žiadny určitý index alebo ukazovateľ a súčasne sa pri Podielovom fonde nekopíruje alebo nezamýšľa kopírovať žiadny určitý index alebo ukazovateľ.
20. Pri Podielovom fonde sa nezamýšľa koncentrovať investície v určitom odvetví či geograficky. Vzhľadom na svoje zameranie sa Podielový fond sústreďí na Realitné aktíva.
21. Podielový fond nie je tzv. zabezpečeným ani zaručeným fondom.
22. Na účet Podielového fondu možno prijať úver alebo pôžičku so splatnosťou do 1 roku za štandardných podmienok, a to do výšky 20 % hodnoty majetku Podielového fondu. Splatenosť úveru alebo pôžičky zabezpečených záložným právom môže byť dlhšia než 1 rok. Na účet Podielového fondu možno vydať aj dlhopis alebo cenný papier alebo zaknihovaný cenný papier, s ktorým je spojené právo na splatenie dlžnej čiastky, to však iba za podmienok, za ktorých možno prijať na účet Podielového fondu úver.
23. Úver zabezpečený záložným právom alebo pôžičku zabezpečenú záložným právom možno na účet Podielového fondu prijať len za účelom nadobudnutia nehnuteľností do majetku Podielového fondu alebo udržania či zlepšenia jeho stavu. Celková výška takého úveru nesmie presiahnuť 70 % hodnoty nadobúdanej nehnuteľnosti.
24. Súčet všetkých úverov a pôžičiek prijatých na účet Podielového fondu nesmie presiahnuť 100 % hodnoty majetku fondu.
25. Prijaté úvery a pôžičky je možné zabezpečiť záložným právom.



26. Z majetku Podielového fondu možno poskytnúť úver Realitnej spoločnosti, v ktorej má Podielový fond účasť. Úver musí byť zabezpečený a v prípade straty účasti v Realitnej spoločnosti musí byť úver splatný do 6 mesiacov odo dňa straty účasti.
27. Súčet všetkých úverov poskytnutých z majetku Podielového fondu jednej Realitnej spoločnosti nesmie prekročiť 50 % hodnoty všetkých nehnuteľností v majetku tejto Realitnej spoločnosti vrátane hodnoty nadobúdaných nehnuteľností.
28. Súčet všetkých úverov poskytnutých z majetku Podielového fondu Realitným spoločnostiam nesmie prekročiť 55 % hodnoty majetku Podielového fondu.
29. Na účet Podielového fondu možno uzavierať zmluvy o predaji investičných nástrojov, do ktorých môže investovať podľa Nariadenia vlády, ale ktoré nemá vo svojom majetku, iba za predpokladu, že ich uzatvorenie slúži na efektívne spravovanie jeho majetku. Na účet Podielového fondu nemožno uzavierať zmluvy o predaji investičných nástrojov, do ktorých nesmie investovať podľa Nariadenia vlády a ktoré nemá vo svojom majetku.

### **Techniky spravovania, využitie pákového efektu a celková expozícia**

30. Pre efektívne spravovanie majetku Podielového fondu môže Správca používať finančné deriváty, repo obchody a reverzné repo obchody. Efektívnym spravovaním majetku sa rozumie realizácia operácií za účelom zníženia rizika, za účelom zníženia nákladov, alebo za účelom dosiahnutia dodatočných výnosov pre Podielový fond za predpokladu, že podstupované riziko je preukázateľne nízke. Expozícia z týchto operácií musí byť vždy plne krytá majetkom Podielového fondu tak, aby bolo možné vždy dodržať záväzky z týchto operácií.
31. Druhy, limity a spôsoby používania techník a nástrojov, ktoré je možné používať na efektívne spravovanie majetku v Podielovom fonde, postup pre vyhodnocovanie miery rizika spojeného s investovaním a spôsob plnenia informačnej povinnosti o druhoch OTC finančných derivátov, ktoré má Podielový fond v majetku, o rizikách s nimi spojených, o kvantitatívnych obmedzeniach a metódach, ktoré boli zvolené pre hodnotenie rizík spojených s operáciami využívajúcimi tieto finančné deriváty, sa riadi Nariadením vlády.
32. Ako prípustné finančné deriváty smú byť do majetku v Podielovom fonde nadobúdané predovšetkým swapy, futures, forwardy a opcie. Finančné deriváty môže Podielový fond dohodnúť len za účelom zabezpečenia. Podkladovými nástrojmi finančných derivátov môžu byť iba úroková miera, menový kurz, mena, finančný index, ktorý je dostatočne diverzifikovaný, dostatočne reprezentatívny a verejne prístupný a vec, ktorú možno podľa investičnej stratégie Podielového fondu uvedenej v Štatúte nadobudnúť do majetku tohoto Podielového fondu. Prípustné je investovať iba do tých finančných derivátov, ktorých podkladový nástroj zodpovedá investičnej politike a rizikovému profilu Podielového fondu.
33. V prípade použitia OTC finančných derivátov, musia byť splnené tieto podmienky: a) hodnota tohoto derivátu sa vzťahuje iba k hodnotám uvedeným v § 12 písm. a) až c) Nariadenia vlády, b) tento derivát sa oceňuje spoľahlivo a overiteľne každý pracovný deň, c) Správca Podielového fondu môže tento derivát z vlastného podnetu kedykoľvek postúpiť alebo vypovedať alebo inak ukončiť za čiastku, ktorú možno dosiahnuť medzi zmluvnými stranami za podmienok, ktoré nie sú pre žiadnu zo strán zjavne nerovnovážne, alebo môže za túto čiastku uzavrieť nový derivát, ktorým kompenzuje podkladové aktíva tohoto derivátu postupom stanoveným v § 37 Nariadenia vlády, a d) tento derivát je dohodnutý s prípustnou protistranou, ktorá podlieha dohľadu ČNB, orgánu dohľadu iného členského štátu EÚ alebo orgánu dohľadu iného štátu.
34. Ekonomická charakteristika najčastejšie používaných typov derivátov je nasledovná:
  - a) FX forward (forward – vid'. Vymedzenie pojmov) – nákup jednej meny a predaj druhej meny s vysporiadaním v budúcnosti za vopred dohodnutý kurz.
  - b) FX swap (swap - vid'. Vymedzenie pojmov) - nákup jednej meny a predaj druhej meny s vysporiadaním v spotovej valute (t.j. s vysporiadaním max. do 2 dní) a zároveň spätný nákup druhej meny a predaj prvej meny s vysporiadaním vo forwardovej valute (t.j. v budúcnosti za vopred dohodnutý kurz). Obe transakcie sa uzatvárajú v rovnakom okamihu a objeme.

- c) Úrokový swap (IRS) - zmluvné strany sa dohodnú na istine a období, v ktorom sa budú platiť dohodnuté úroky, kedy jedna strana po celé obdobie úrokového swapu platí úroky na základe úrokovej sadzby stanovenej jedným spôsobom a druhá strana platí úrokovú sadzbu stanovenú iným spôsobom, kedy spôsob odvodenia úrokových sadzieb je stanovený už pri uzatvorení IRS.
- d) Cross Currency swap (CCS) - zmluvné strany sa dohodnú na istine a období, na ktorého počiatku si vymenia istiny v dohodnutých menách za dohodnutý kurz, následne si platia dohodnuté úroky v príslušných menách a na záver si opäť vymenia (vrátia) istiny v dohodnutých menách. Spôsob odvodenia úrokových sadzieb a výmenné kurzy sú stanovené už pri uzatvorení CCS.
35. Pri Podielovom fonde možno tiež operovať i s výslovne neuvedenými typmi finančných derivátov, pokiaľ je to v súlade s efektívnym spravovaním majetku a výlučne za účelom zabezpečenia.
36. Jednotlivé riziká spojené s investíciami s týmito nástrojmi sú uvedené v tomto Štatúte v kapitole Rizikový profil.
37. Limit voči jednej zmluvnej strane pri investovaní do investičných cenných papierov a do nástrojov peňažného trhu vydaných jedným emitentom a vkladu pri tomto emitentovi nesmie prekročiť 20 % hodnoty majetku Podielového fondu. Riziko protistrany voči zmluvnej strane pri využití finančných derivátov nesmie prekročiť 5 %, resp. 10 % hodnoty majetku Podielového fondu, ak je zmluvnou stranou ČNB alebo centrálna banka iného štátu, banka so sídlom v Českej republike, zahraničná banka, ktorá má pobočku umiestnenú v Českej republike, a ďalšie osoby uvedené v § 72 ods. 2 Zákona. Pri výpočte rizika protistrany sa postupuje podľa ustanovenia § 65 ods. 2 až 4 Nariadenia vlády.
38. Podielový fond s ohľadom na štruktúru majetku Podielového fondu pre účely stanovenia resp. výpočtu celkovej expozície Podielového fondu používa metódu hrubej hodnoty aktív so zohľadnením záväzkovej metódy podľa Nariadenia AIFMD. Expozícia Podielového fondu je v súlade s metódou hrubej hodnoty aktív pri zohľadnení záväzkovej metódy stanovovaná ako súčet absolútnych hodnôt všetkých pozícií ocenených podľa príslušných právnych a účtovných predpisov (t.j. reálnou hodnotou podľa medzinárodných účtovných štandardov upravených právom Európskej únie). Maximálny limit celkovej expozície Podielového fondu zodpovedá maximálnemu limitu pre využitie pákového efektu (viď. nižšie).
39. Výpočet expozície Podielového fondu vzťahujúci sa k derivátom sa vykonáva aspoň raz za 2 týždne, pričom expozícia vzťahujúca sa k derivátom nesmie presiahnuť v žiadnom okamihu 100 % fondového kapitálu; ak je prekročená v dôsledku zmien reálnych hodnôt, upraví sa pozícia Podielového fondu vo vzťahu k derivátom bez zbytočného odkladu tak, aby táto expozícia k derivátom vyhovovala limitu.
40. Výpočet expozície Podielového fondu vzťahujúci sa k prijatiu úveru alebo pôžičky peňažných prostriedkov na účet Podielového fondu sa vykonáva aspoň raz za mesiac, pričom expozícia vzťahujúca sa k prijatiu úveru alebo pôžičky nesmie presiahnuť v žiadnom okamihu 100 % fondového kapitálu; ak je prekročená, upraví sa pozícia Podielového fondu vo vzťahu k prijatiu úveru alebo pôžičky bez zbytočného odkladu tak, aby táto expozícia vo vzťahu k prijatiu úveru alebo pôžičky vyhovovala limitu.
41. Mierou využitia pákového efektu sa rozumie číselný údaj vypočítaný ako podiel expozície Podielového fondu a fondového kapitálu (fondovým kapitálom sa rozumie pre účely stanovenia miery využitia pákového efektu hodnota majetku Podielového fondu znížená o hodnotu dlhov Podielového fondu), pričom maximálny limit pre mieru využitia pákového efektu je 3:1, resp. 300 %. Transakcie, ktoré môžu byť uzavierané s využitím pákového efektu, predstavujú v prípade Podielového fondu transakcie uvedené v predchádzajúcich dvoch bodoch, podmienky pre ich dojednanie (vrátane prípadných protistrán, rizík a limitov) sú uvedené v príslušných ustanoveniach tohoto Štatútu.

#### **Podmienky zmeny investičnej stratégie**

42. Investičnú stratégiu Podielového fondu v rozsahu stanovenom v § 93 ods. 3 písm. a) až i) Zákona nie je prípustné meniť, ibaže ide o zmenu
- a) priamo vyvolanú zmenou právnej úpravy,

- b) v dôsledku zmeny Štatútu Podielového fondu, ak nedôjde touto zmenou k výrazne odlišnému spôsobu investovania tohoto fondu,
- c) v dôsledku zmeny Štatútu Podielového fondu, ktorá mu umožňuje investovať ako podriadený fond, alebo
- d) v dôsledku právoplatného rozhodnutia ČNB o obmedzení rozsahu investičnej stratégie podľa Zákona.

Zmenou investičnej stratégie nie je upresnenie definícií uvedených v Štatúte, pokiaľ nemajú faktický vplyv na investičnú stratégiu Podielového fondu.

## Článok VII. – Rizikový profil

1. Investor sa nižšie upozorňuje na riziká spojené s investíciou do Podielového fondu. Investor sa týmto výslovne upozorňuje, že hodnota investície môže klesať i stúpať a že nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej čiastky.
2. Riziká, s ktorými sa Investor môže stretnúť pri investícii do Podielového fondu, ktorý je špeciálnym fondom nehnuteľností, sú najmä riziká spojené:

- a) so stavebnými vadami alebo ekologickými záťažami nehnuteľnosti

Investičná spoločnosť pri nadobúdaní nehnuteľností znižuje riziká riadnym vykonaním due diligence previerok v oblasti stavebnej a prípadnej ekologickej záťaže, aplikuje zodpovedajúce právne zabezpečovacie inštitúty. Napriek tomu nemožno vylúčiť stratu na majetku Podielového fondu v dôsledku stavebných väd či neodhalených ekologických záťaží. Ak nadobúda Podielový fond alebo Realitná spoločnosť vlastnená Podielovým fondom do svojho majetku nehnuteľnosti (konkrétne stavby) výstavbou, existuje riziko ich vadného príp. neskorého zhotovenia, v dôsledku čoho môže Podielovému fondu, resp. Realitnej spoločnosti vzniknúť škoda. Vzhľadom na povahu majetku existuje tiež riziko zničenia takého aktíva, či už v dôsledku konania tretej osoby alebo v dôsledku vyššej moci.

- b) s výpadkom plánovaných príjmov z prenájmu nehnuteľností

Investičná spoločnosť upozorňuje na skutočnosť, že môže dôjsť k výpadku plánovaných príjmov z prenájmu nehnuteľností v majetku Podielového fondu, napríklad v prípade platobnej neschopnosti nájomcu, môže tiež súvisieť s celkovou situáciou na trhu nehnuteľností. Investičná spoločnosť sa snaží toto riziko eliminovať výberom bonitných nájomcov. Investičná spoločnosť tiež dojednáva poistenie pokrývajúce výpadok príjmov z prenájmov v prípade prerušenia prevádzky nehnuteľnosti v dôsledku vzniku vecnej škody. Rovnako tak Investičná spoločnosť vyberá do majetku Podielového fondu také Realitné aktíva, ktoré sú umiestnené v atraktívnych oblastiach tak, aby bola zabezpečená čo možno najlepšia obsadenosť týchto nehnuteľností. Prípadný výpadok plánovaných príjmov z prenájmu nehnuteľností môže viesť k zníženiu hodnoty Realitných aktív a tým aj k zníženiu hodnoty majetku Podielového fondu.

- c) s neschopnosťou fondu nehnuteľností splácať prijaté úvery, záväzky zo stavebných zmlúv či hradiť náklady na údržbu a prevádzku budov

V prípade prijatia úveru Realitnou spoločnosťou alebo na účet Podielového fondu je jeho splatenie zabezpečené spravidla záložným právom k nehnuteľnostiam v prospech poskytovateľa úveru, spravidla banky. Tento úver je splácaný hlavne príjmami z prenájmu nehnuteľností. V prípade neschopnosti taký úver splácať je možné prísť o majetok Realitnej spoločnosti, prípadne o majetok Podielového fondu zodpovedajúci výške záväzku voči poskytovateľovi úveru. Táto skutočnosť sa negatívne prejaví v znížení hodnoty majetku Podielového fondu. Investičná spoločnosť v prípade prijímania úverov Realitnou spoločnosťou alebo Podielovým fondom tieto prijíma za trhových podmienok v súlade s pravidlami odbornej starostlivosti a pri dodržiavaní pravidiel stanovených pre prijímanie úverov do majetku Podielového fondu. Podobne je tomu tak v prípade neschopnosti Podielového fondu splácať záväzky zo stavebných zmlúv. Neschopnosť Podielového fondu hradiť

náklady na údržbu a prevádzku budov môže viesť k prerušeniu prevádzky nehnuteľností a tým prípadne ku strate na príjme z týchto nehnuteľností. Toto riziko je znižované tým, že náklady na údržbu a prevádzku budov sú v pomere zodpovedajúcom prenajatému podielu na budove hradené nájomcami budovy a neznižujú príjmy z prenájmu nehnuteľností.

d) s rizikom živelných škôd na nehnuteľnostiach v portfóliu Podielového fondu

Živelné škody na nehnuteľnostiach v majetku Podielového fondu môžu viesť ku zníženiu ich hodnoty, prípadne k ich úplnému zničeniu, Investičná spoločnosť toto riziko znižuje tým, že dojednáva poistenie pokrývajúce toto riziko.

e) s nadobudnutím nehnuteľnosti predovšetkým v zahraničí, najmä politickou, ekonomickou alebo právnou nestabilitou

Upozorňuje sa na riziko straty na majetku Podielového fondu v súvislosti so zmenami ekonomickými, politickými či právnymi v štáte, na ktorého území sa nehnuteľnosť nachádza.

f) s možnosťou zlyhania Realitnej spoločnosti, v ktorej má fond účasť, alebo s nesplácaním úverov a pôžičiek poskytnutých fondom Realitnej spoločnosti

Investičná spoločnosť znižuje riziko zlyhania Realitnej spoločnosti riadnym riadením a aplikáciou kontrolných mechanizmov, napriek tomu upozorňuje podielnikov, že v prípade zlyhania Realitnej spoločnosti, prípadne nesplatením úverov či pôžičiek poskytnutých Podielovým fondom Realitnej spoločnosti môže dôjsť ku strate na majetku Podielového fondu.

g) s povinnosťou predať vec patriacu do majetku fondu z dôvodov nesplnenia podmienok spojených s jej držaním

Investičná spoločnosť upozorňuje na riziko straty, ktoré môže vzniknúť v prípade porušenia podmienok Nariadenia vlády pre nadobudnutie a držanie účasti v Realitnej spoločnosti alebo držby nehnuteľnosti a následnej povinnosti Podielového fondu zabezpečiť nápravu. Prípadný nútený predaj účasti v Realitnej spoločnosti alebo nehnuteľnosti môže znamenať stratu na hodnote majetku Podielového fondu, pokiaľ bude nutné predaj uskutočniť v nevhodnej dobe alebo v časovej tiesni.

h) s možnosťou pozastaviť vydávanie a odkupovanie podielových listov až na 2 roky

Investičná spoločnosť je oprávnená rozhodnúť o pozastavení vydávania alebo odkupovania podielových listov na dobu až 2 roky, pokiaľ je to nutné z dôvodov ochrany práv alebo právom chránených záujmov podielnikov. Toto rozhodnutie Investičnej spoločnosti je neodkladne uverejnené na internetových stránkach Investičnej spoločnosti. ČNB je oprávnená toto rozhodnutie zo zákonných dôvodov zrušiť, v takom prípade Investičná spoločnosť toto rozhodnutie ČNB uverejní rovnako na svojich internetových stránkach. V dôsledku pozastavenia odkupovania podielových listov hrozí riziko, že od podielníka nebude podielový list odkúpený v predpokladanom časovom horizonte, zároveň hrozí riziko straty na majetku Podielového fondu, pokiaľ bude nutné speňažiť Realitné aktívum v časovej tiesni.

i) s možnosťou nižšej likvidity nehnuteľnosti nadobudnutej za účelom jej predaja

V prípade nižšej likvidity nehnuteľnosti nadobudnutej za účelom jej predaja môže dôjsť k zníženiu ceny, za ktorú možno nehnuteľnosť predať, alebo je jej predaj úplne znemožnený v predpokladanom časovom horizonte. V takom prípade hrozí riziko straty na majetku Podielového fondu, riziko nedostatočnej likvidity alebo riziko zmeny hodnoty majetku v súvislosti so zmenou účelu, s ktorým bola nehnuteľnosť obstaraná a teda aj metódy ocenenia nehnuteľnosti.

j) s chybným ocenením nehnuteľnosti alebo účasti v Realitnej spoločnosti znalcom, príp. členom, resp. členmi výboru odborníkov

V prípade chybného ocenenia nehnuteľnosti alebo Realitnej spoločnosti znalcom môže byť majetok Podielového fondu podhodnotený alebo nadhodnotený, čo ovplyvní i hodnotu podielového listu.

k) s používaním techník spravovania a ich vplyvu na výkonnosť fondu

Podielový fond používa ako techniky spravovania predovšetkým finančné deriváty popísané v tomto Štatúte. Riziká spojené s týmito derivátmi budú posudzované komplexne, t.j. bude posudzované ako riziko vlastného nástroja, tak aj riziko protistrán a podkladového aktíva alebo nástroja. Riziká vyplývajúce z použitia týchto derivátov sú obmedzené predovšetkým výberom protistrán obchodu a maximálnym limitom expozície. Zlyhanie protistrany obchodu môže mať negatívny dopad na hodnotu podielového listu. Vzhľadom na to, že uvedené deriváty budú používané najmä na zabezpečenie rizík a efektívne spravovanie majetku Podielového fondu, spočíva najväčšie riziko s nimi spojené v tom, že vývoj úrokových sadziieb, kurzov meny a pod. bude mať opačný než očakávaný vývoj.

3. Ďalej je nutné upozorniť na nasledujúce riziká:

a) Úverové riziko

Niektoré aktíva v majetku Podielového fondu so sebou nesú tzv. úverové riziko, že emitent alebo protistrana nesplní svoj záväzok. Ako konkrétny príklad možno uviesť nesplatenie dlhopisu. Toto riziko je možné do určitej miery eliminovať výberom kredibilných emitentov príslušných aktív.

b) Riziko nedostatočnej likvidity

Riziko nedostatočnej likvidity je relevantné najmä pri triedach aktív, kde ich speňaženie je náročné jednak z dôvodu plytkého trhu (nízkeho dopytu a ponuky) a jednak z dôvodu povahy aktíva danému dlhšiemu či technicky náročnejšiemu spôsobu speňaženia (typicky nehnuteľnosti). V krajnom prípade môže dôjsť k situácii, že Podielový fond nebude schopný vyhovieť žiadostiam o spätný odkup podielových listov, alebo môže dôjsť k pozastaveniu spätného odkupu podielových listov.

Súčasťou stratégie riadenia rizík sú i postupy riadenia likvidity. Likvidné veci musia tvoriť minimálne 20 % hodnoty majetku Podielového fondu. Vzhľadom na charakter trhu nehnuteľností, ktoré tvoria zásadnú časť majetku fondu, je potrebné upozorniť na skutočnosť, že predaj nehnuteľnosti čo možno najvýhodnejšie vrátane uskutočnenia príslušných právnych postupov je časovo zdĺhavý proces. V krajnom prípade môže riziko likvidity viesť až ku kríze likvidity, čo môže mať za následok obmedzenie likvidity samotných podielových listov pozastavením ich odkupovania, a to až na dobu dvoch rokov.

c) Riziko vysporiadania

Toto riziko predstavuje najmä zlyhanie protistrany v okamihu vysporiadania transakcie. Tieto riziká sú minimalizované najmä obchodovaním na regulovaných trhoch s vysporiadacími systémami (clearing counterparties), výberom kredibilných protistrán, vysporiadaním transakcií s investičnými nástrojmi v rámci spoľahlivých vysporiadacích systémov.

d) Trhové riziko

Vývoj výmenných kurzov a úrokových sadziieb má vždy vplyv na hodnotu aktív všeobecne. Miera tohto vplyvu závisí na expozícii majetku Podielového fondu voči týmto rizikám (napr. zmena trhovej hodnoty dlhopisu pri zmene úrokovej sadzby a pod.). Tieto riziká je však možné do určitej miery eliminovať a riadiť za použitia derivátov.

e) Menové riziko

Menové riziko spočíva v tom, že hodnota investície môže byť ovplyvnená zmenou devízového kurzu.

S Triedou Podielových listov, ktorá je denominovaná v inej než Základnej mene, je spojené riziko pohybu devízového kurzu meny príslušnej Triedy Podielových listov voči Základnej mene. Zmena devízového kurzu meny príslušnej Triedy Podielových listov voči Základnej mene môže mať aj negatívny vplyv na hodnotu Fondového kapitálu pripadajúcu na predmetnú Triedu Podielových listov a tým aj na výkonnosť príslušnej Triedy Podielových listov.

f) Operačné riziko

Operačné riziko je riziko straty majetku vyplývajúce z nedostatočných či chybných vnútorných procesov, zo zlyhania prevádzkových systémov či ľudského faktoru, poprípade vplyvom vnútorných udalostí. Toto riziko môže byť relevantné najmä vo vzťahu k správe majetku Podielového fondu (vedenie príslušných evidencií investičných nástrojov, správa majetku Depozitárom a ostatné custody služby).

g) Riziko koncentrácie

Riziko koncentrácie znamená riziko straty vyplývajúce z koncentrácie obchodov s majetkom Podielového fondu voči osobe, skupine hospodársky spojených osôb, štátu, zemepisnej oblasti alebo hospodárskemu odvetviu. V prípade likvidných vecí Investičná spoločnosť toto riziko znižuje diverzifikáciou investícií medzi rôznych emitentov na základe ich dôkladného výberu. S ohľadom na skutočnosť, že majetok Podielového fondu majú tvoriť z najväčšej časti Realitné aktíva, môže najmä kolísanie cien Realitných aktív spôsobiť kolísanie hodnoty podielového listu Podielového fondu.

h) Riziko zrušenia Podielového fondu

Zo zákonom stanovených dôvodov môže byť Podielový fond zrušený z dôvodu premeny Podielového fondu, rozhodnutia ČNB (napr. fondový kapitál nedosiahne hranicu 1.250.000.EUR do šiestich mesiacov od jeho vzniku), alebo z dôvodu žiadosti o odňatie povolenia, zrušenia Investičnej spoločnosti s likvidáciou alebo rozhodnutím súdu

i) Riziká týkajúce sa udržateľnosti

Riziká týkajúce sa udržateľnosti predstavujú udalosti alebo situácie v environmentálnej alebo sociálnej oblasti alebo v oblasti správy a riadenia, ktoré by v prípade, ak by nastali mohli mať skutočný alebo potenciálny zásadný negatívny vplyv na hodnotu investície do Podielového fondu. Faktory, ktoré môžu mať vplyv na riziká týkajúce sa udržateľnosti zahŕňujú environmentálne (najmä emisie skleníkových plynov, energetická náročnosť, dopady na biodiverzitu, znečistenie vody, zaobchádzanie s odpadmi), sociálne a zamestnanecké otázky (najmä implementácia dohovorov Medzinárodnej organizácie práce, rozdiely v odmeňovaní žien a mužov, rozmanitosť vedúcich osôb, ochrana whistleblowerov, ochrana zdravia zamestnancov), dodržovanie ľudských práv a otázky boja proti korupcii a úplatkárstvu.

Výsledky posúdenia rizík týkajúcich sa udržateľnosti môžu byť v rámci investičných rozhodnutí zohľadňované, a to s ohľadom na povahu podkladových aktív. V prípade nehnuteľností a realitných spoločností môžu byť jednotlivé faktory zohľadňované najmä v rámci previerok, ktoré predchádzajú akvizícii, zahrňujúcich najmä technické, právne, finančné a daňové previerky. Výsledky previerok sú reflektované v nastavení transakčnej dokumentácie, a to napríklad kúpnej ceny či záruk a prehlásení druhej zmluvnej strany. Vo vzťahu k iným aktívam môže byť zohľadňovaná klasifikácia vykonávaná v súlade s obecnými záväznými právnymi predpismi, ako aj ESG scoring vykonávaný renomovanými subjektami (Bloomberg, Refinitiv, apod.). Výskyt rizík týkajúcich sa udržateľnosti môže mať nepriaznivý dopad na hodnotu investície do Podielového fondu.

## **Článok VIII. – Historická výkonnosť**

1. Informácie o historickej výkonnosti Podielového fondu sú uvedené v Prílohe – Informácie o historickej výkonnosti.
2. Údaje o historickej výkonnosti Podielového fondu nie sú ukazovateľom ani zárukou budúcej výkonnosti Podielového fondu.

## **Článok IX. – Zásady hospodárenia**

### **Vymedzenie účtovného obdobia a schválenie účtovnej závierky**

1. Účtovné obdobie Podielového fondu (s výnimkou prvého účtovného obdobia) začína 1. januára a končí 31. decembra kalendárneho roku. Investičná spoločnosť vedie za seba i za každý ňou spravovaný podielový fond oddelené samostatné účtovníctvo a zostavuje účtovnú závierku.
2. Účtovnú závierku Podielového fondu schvaľuje predstavenstvo Investičnej spoločnosti. Účtovná závierka Investičnej spoločnosti a Podielového fondu musí byť overená audítorom.

#### **Pravidlá a lehoty pre oceňovanie majetku a dlhov**

3. Majetok a dlhy Podielového fondu sa oceňujú reálnou hodnotou podľa medzinárodných účtovných štandardov upravených právom Európskej únie. Stanovenie reálnej hodnoty majetku a dlhov Podielového fondu je vykonávané v súlade s postupmi stanovenými príslušnými právnymi predpismi.
4. Oceňovanie majetku a dlhov v Podielovom fonde je vykonávané k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, ak nie je v Štatúte uvedené inak.
5. Nehnuteľnosti v majetku Podielového fondu alebo v majetku Realitnej spoločnosti sú oceňované dvakrát ročne v súlade s účelom ich prevádzkovania alebo ich ďalšieho predaja.
6. Investičná spoločnosť účtuje o stave a pohybe majetku a iných aktív, dlhov a iných pasív, ďalej o nákladoch a výnosoch a o výsledku hospodárenia s majetkom Podielového fondu oddelene od predmetu účtovníctva svojho a ostatných podielových fondov a v rozsahu potrebnom pre stanovenie hodnoty Fondového kapitálu pripadajúcej na jednotlivé Triedy podielových listov.
7. Investičná spoločnosť zabezpečuje v súlade s účtovnými metódami podľa osobitného právneho predpisu upravujúceho účtovníctvo účtovanie o predmete účtovníctva v účtovných knihách vedených oddelene pre jednotlivé podielové fondy, ktorých majetok spravuje tak, aby jej to umožnilo zostavenie účtovnej závierky za každý podielový fond.

#### **Spôsob použitia zisku alebo výnosov**

8. Podielový fond je rastovým fondom, t.j. nepoužíva zisk na výplatu podielov na zisku z výsledkov hospodárenia s majetkom Podielového fondu podielníkom, ale celý zisk je reinvestovaný v rámci hospodárenia Podielového fondu.
9. Výnosy z majetku Podielového fondu sa zahrňujú do aktuálnej hodnoty už vydaných podielových listov. Výnosy z majetku v podielovom fonde tvoria najmä prijaté výnosy zo správy a predaja nehnuteľností, prijaté výnosy z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu, prijaté úroky z bežných a vkladových účtov v bankách, výnosy z operácií na finančnom trhu a príjmy zo zaokrúhľovania, ktoré vznikajú pri vydávaní a vyplácaní podielových listov. Uvedené údaje zistí Investičná spoločnosť z analytickej evidencie podielového fondu vytváranej behom účtovného obdobia.

#### **Zásady vo vzťahu k nehnuteľnostiam**

10. Nadobudnúť nehnuteľnosť do majetku Podielového fondu alebo Realitnej spoločnosti alebo predať nehnuteľnosť z majetku Podielového fondu alebo z majetku Realitnej spoločnosti možno len po predchádzajúcej kontrole Depozitára. Predchádzajúca kontrola Depozitára je potrebná rovnako na všetky právne úkony Podielového fondu, resp. Realitnej spoločnosti, na základe ktorých sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam podľa zákona upravujúceho zápisy vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. Nadobudnutie zahraničnej nehnuteľnosti je možné len vtedy, keď je zabezpečená porovnateľná ochrana tejto investície. Do majetku Podielového fondu možno nadobúdať len také nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na území štátu, v ktorom nie je zákonom obmedzené nadobúdanie nehnuteľností, súčasne v tomto štáte existuje register nehnuteľností, do ktorého sa zapisujú vlastnícke a iné vecné práva k nehnuteľnostiam a je v tomto štáte Depozitár schopný zabezpečiť plnenie práv a povinností v predpísanom rozsahu.
11. Nehnuteľnosti nadobudnuté do majetku Podielového fondu alebo Realitnej spoločnosti sa oceňujú spôsobom ustanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi pri zohľadnení účelu, pre ktorý má byť taká nehnuteľnosť nadobudnutá.

12. Investičná spoločnosť môže rozhodnúť o zmene účelu obstarania nehnuteľnosti. Toto rozhodnutie musí byť odôvodnené a zmena účelu musí byť podložená relevantnými dôvodmi preukazujúcimi vhodnosť tejto zmeny. Predstavenstvo Investičnej spoločnosti je povinné doložiť splnenie týchto podmienok a ďalej určí rozhodný deň zmeny účelu držania nehnuteľnosti, tak aby k tomuto dátumu došlo k príslušným zmenám v súvisiacich evidenciách.
13. Nehnuteľnosti v majetku Podielového fondu sú spravované Investičnou spoločnosťou efektívnym spôsobom za účelom zlepšovania technických a úžitkových vlastností nehnuteľnosti. Investičná spoločnosť môže zabezpečovať ekonomické fungovanie nehnuteľností, rovnako ako dohľad nad dodávateľmi služieb - upratovanie, údržba, opravy a pod. prostredníctvom správovskej spoločnosti na zmluvnom základe.
14. Výdavky spojené s udržiavaním či zlepšením stavu nehnuteľnosti sú predmetom due diligence pri nadobúdaní nehnuteľností, ich výška je odbornou odhadnutá a plánovaná a je zahrnutá do výpočtu plánovaného cash flow vyplývajúceho z držby nehnuteľností.
15. Nadobúdanie a predaj nehnuteľností zaťažených záložným právom, vecným bremenom, predkupným právom ako právom vecným a užívacím právom (ďalej „práva tretích osôb“) je možné iba vtedy, ak to neznižuje podstatne ich využiteľnosť. Do majetku Podielového fondu možno nadobudnúť nehnuteľnosť zaťaženú záložným právom iba vtedy, ak prípadne do majetku Podielového fondu dlh, ktorý je týmto záložným právom zabezpečený.
16. Investičná spoločnosť smie zaťažiť nehnuteľnosť v majetku Podielového fondu záložným právom, vecným bremenom, predkupným právom ako právom vecným a užívacím právom tretej osoby, a to za podmienky, že práva tretích osôb budú znamenať ekonomický prínos pre Podielový fond a ak to neznižuje podstatne jej využiteľnosť. Nehnuteľnosť v majetku Podielového fondu možno zaťažiť záložným právom iba za účelom prijatia úveru. Nehnuteľnosť v majetku fondu nehnuteľností možno zaťažiť záložným právom iba vtedy, ak je v majetku tohto fondu dlh, ktorý má byť týmto záložným právom zabezpečený. Predpokladom pre zaťaženie nehnuteľnosti v majetku Podielového fondu právom tretích osôb je predchádzajúca kontrola Depozitára.
17. Pri nadobúdaní, predaji a prevádzkovaní nehnuteľností na území cudzích štátov vyhodnocuje Investičná spoločnosť možné riziká súvisiace s odlišným rizikovým profilom krajiny, odlišnými právnymi a daňovými podmienkami. Za účelom zníženia týchto rizík je Investičná spoločnosť oprávnená využiť služby právnych a realitných kancelárií, ktoré disponujú znalosťami relevantného trhu a príslušného právneho prostredia.
18. Investičná spoločnosť pred nadobudnutím nehnuteľnosti na území cudzieho štátu zabezpečí príslušné opatrenia a podmienky pre výkon činnosti Depozitára v súlade so Zákonom. Aplikáciu týchto opatrení je možné na žiadosť Depozitára doložiť, napríklad príslušným posudkom alebo zmluvou o využití služieb právnej či realitnej kancelárie. S ohľadom na charakter povolených iných štátov sa uplatňuje režim osobitných medzinárodných zmlúv o ochrane investícií a zmlúv o zamedzení dvojitého zdanenia.
19. Podielový fond nadobúda a predáva nehnuteľnosti vždy na základe posudku dvoch osôb, ktoré sú členom výboru odborníkov, alebo nezávislými zncami v odbore oceňovania nehnuteľností. Znalca vyberá Investičná spoločnosť.
20. Podielový fond nesmie nadobudnúť do svojho majetku nehnuteľnosť za cenu, ktorá je vyššia o viac než 10 %, než je nižšia z cien podľa posudku znalcov alebo členov výboru odborníkov, alebo predáť nehnuteľnosť za cenu, ktorá je nižšia o viac než 10 % než vyššia cena podľa posudku znalcov alebo členov výboru odborníkov, ibaže doloží Depozitárovi ekonomické zdôvodnenie takého nadobudnutia alebo takého predaja.
21. V prípade, že sa ceny nehnuteľnosti podľa vypracovaných posudkov líšia, berie sa ako smerodajný taký posudok, ktorý:
  - a) v súvislosti s nákupom nehnuteľnosti stanovuje najnižšiu cenu,
  - b) v súvislosti s predajom nehnuteľnosti stanovuje najvyššiu cenu.

#### **Zásady vo vzťahu k účasti na Realitných spoločnostiach**



22. Na účet Podielového fondu možno nadobudnúť, zvýšiť, znížiť alebo stratiť účasť v Realitnej spoločnosti iba po predchádzajúcej kontrole Depozitára.
23. Na účet Podielového fondu možno nadobudnúť, držať a meniť svoju účasť na Realitnej spoločnosti iba pokiaľ tým nie sú porušené ustanovenia § 57 Nariadenia vlády. Napríklad, ale nie však výlučne ide o nasledujúce podmienky, ktoré musí Realitná spoločnosť spĺňať:
- a) umožnené sú iba peňažné vklady,
  - b) vklady sú v plnej výške splatené,
  - c) investuje iba do nehnuteľností na území štátu, v ktorom má sídlo,
  - d) dodržiava príslušné podmienky pre investície do nehnuteľností a ich zaťaženie právami tretích osôb stanovená v Nariadení vlády,
  - e) investuje výlučne do nehnuteľností,
  - f) investuje peňažné prostriedky, ktoré neinvestuje do nehnuteľností, len do majetku vymedzeného § 57 ods. 1 písm. f) Nariadenia vlády,
  - g) nemá účasť v inej právnickej osobe,
  - h) účasť na Realitnej spoločnosti predstavuje väčšinu potrebnú na zmenu spoločenskej zmluvy tejto Realitnej spoločnosti,
  - i) nehnuteľnosti v Realitnej spoločnosti sú oceňované podľa rovnakých pravidiel ako nehnuteľnosti v Podielovom fonde,
  - j) nákup a predaj nehnuteľností v Realitnej spoločnosti podlieha rovnakým pravidlám (vzťah nákupná resp. predajná cena vs. cena podľa posudku znalca) ako v prípade nákupu a predaja nehnuteľností v Podielovom fonde,
  - k) Investičnej spoločnosti a Depozitárovi raz mesačne predkladá súpis nehnuteľností vo svojom majetku a raz ročne účtovnú závierku overenú audítorm,
  - l) sú vytvorené predpoklady pre riadne plnenie povinností správcu Podielového fondu vo vzťahu k Realitnej spoločnosti,
  - m) je dohodnuté predkupné právo v prospech Podielového fondu na odkúpenie podielov ostatných spoločníkov Realitnej spoločnosti pre prípad zníženia alebo straty účasti ktoréhokoľvek spoločníka.
24. Pri nadobudnutí, držaní a zmene účasti Podielového fondu na Realitnej spoločnosti musia byť splnené hore uvedené predpoklady. Investičná spoločnosť najmä zabezpečí dôkladné právne a účtovné due diligence. Pri nadobudnutí účasti na Realitnej spoločnosti Investičná spoločnosť dbá predovšetkým na kvalitné zmluvné zabezpečenie kontrolných mechanizmov, nastavenie pravidelného reportingu a vytvorenie podmienok pre výkon činnosti Depozitára. Ďalej v priebehu držby účasti na Realitnej spoločnosti vykonáva Investičná spoločnosť periodickú kontrolu prevádzky a hospodárenia Realitnej spoločnosti a vykonáva svoje práva a povinnosti ako akcionár, resp. spoločník Realitnej spoločnosti. Depozitár nevykonáva kontrolu prevádzky a hospodárenia Realitnej spoločnosti, iba má k dispozícii všetky výstupy z riadiacej a kontrolnej činnosti Investičnej spoločnosti uplatňovanej voči Realitnej spoločnosti nevyhnutné pre výkon činnosti Depozitára.
25. Realitná spoločnosť môže do svojho majetku obstarat' nehnuteľnosť zaťaženú právami tretích osôb (viď. vyššie), resp. Podielový fond môže do svojho majetku nadobudnúť účasť na Realitnej spoločnosti, ktorej nehnuteľnosti sú zaťažené právami tretích osôb (viď. vyššie), a to za podmienok obdobných ako sú uvedené v § 56 a v § 57 Nariadenia vlády.
26. Podmienka uvedená v § 57 ods. 1 písm. g) Nariadenia vlády, podľa ktorého Realitná spoločnosť nemá účasť v inej právnickej osobe, nemusí byť splnená v súlade s § 58 Nariadenia vlády, ak ide o účasť v inej Realitnej spoločnosti,

- a) ktorá spĺňa požiadavky uvedené v § 57 ods. 1 písm. a) až f) a h) až l) Nariadenia vlády,
- b) ktorá nemá účasť v inej právnickej osobe,
- c) ak nedôjde nadobudnutím účasti v tejto Realitnej spoločnosti k prekročeniu limitu podľa § 69 ods. 1 Nariadenia vlády a
- d) ak je zúčastnenými obchodnými spoločnosťami najneskôr do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia účasti v tejto Realitnej spoločnosti rozhodnuté o príprave fúzie týchto spoločností s rozhodným dňom určeným najneskôr k prvému dňu nasledujúceho účtovného obdobia týchto spoločností a ak sa uskutoční taká fúzia do 18 mesiacov odo dňa nadobudnutia účasti.

### **Zásady vo vzťahu k oceňovaniu majetku a výbor odborníkov**

- 27. Investičná spoločnosť môže vybrať za účelom ocenenia nehnuteľnosti v Podielovom fonde či nehnuteľnosti v Realitnej spoločnosti nezávislého znalca. Znalci sú vyberaní zo zoznamu znalcov s oprávnením podľa príslušných právnych predpisov.
- 28. Odmena osôb oceňujúcich nehnuteľnosti je stanovená zmluvne a zodpovedá cene obvyklej v mieste a čase.
- 29. Správca Podielového fondu zriaďuje ako svoj orgán výbor odborníkov. Výbor odborníkov má troch členov, počet členov výboru odborníkov je vždy nepárny. Jeho členov menuje a odvoláva štatutárny orgán Správcu.
- 30. Funkčné obdobie člena výboru odborníkov je 3 roky s tým, že do výboru odborníkov Podielového fondu môže byť ten istý člen určený najskôr po uplynutí troch rokov odo dňa uplynutia jeho predchádzajúceho členstva v Podielovom fonde.
- 31. Členstvo vo výbore odborníkov zaniká uplynutím funkčného obdobia, nesplnením podmienok stanovených Zákonom (najmä nezávislosť, dôveryhodnosť, odborná spôsobilosť a skúsenosti s určovaním hodnoty nehnuteľností), odvolaním člena výboru odborníkov, rezignáciou na funkciu člena vo výbore odborníkov a úmrtím.
- 32. Členovia výboru odborníkov vykonávajú svoju funkciu s odbornou starostlivosťou.
- 33. Zasadanie výboru odborníkov a spôsob rozhodovania jeho členov sa riadi rokovacím poriadkom výboru odborníkov Správcu.
- 34. Členovia výboru odborníkov v rámci výkonu svojej funkcie:
  - a) sledujú stav, využitie a ďalšie skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na hodnotu nehnuteľností v majetku Podielového fondu a nehnuteľností v majetku Realitnej spoločnosti,
  - b) posudzujú ocenenie nehnuteľností v majetku Podielového fondu alebo Realitnej spoločnosti pred vykonaním právneho úkonu, pre ktorý sa ocenenie vykonáva, t.j. pred obstaraním, scudzením a pod.,
  - c) určujú hodnoty nehnuteľnosti v majetku Podielového fondu a v majetku Realitnej spoločnosti, a to aspoň dvakrát ročne pre účely stanovenia Aktuálnej hodnoty podielového listu,
  - d) zabezpečujú stanovenie hodnoty účasti Podielového fondu v Realitnej spoločnosti, a to aspoň dvakrát ročne pre účely stanovenia Aktuálnej hodnoty podielového listu,
  - e) priebežne vyhodnocujú externé trhové a netrhové faktory, ktoré môžu mať vplyv na hodnotu nehnuteľností v majetku Podielového fondu a nehnuteľností v majetku Realitnej spoločnosti,
  - f) zvolávajú riadne a mimoriadne zasadnutia výboru odborníkov,
  - g) vykonávajú pravidelný a mimoriadny reporting voči Správcovi a dozornej rade Správcu.
- 35. Výbor odborníkov je uznášaniaschopný, ak sú prítomní všetci jeho členovia.

36. Výbor odborníkov na svojom zasadnutí rozhoduje nadpolovičnou väčšinou prítomných členov.
37. Riadne zasadnutie výboru odborníkov sa koná aspoň dvakrát do roka.
38. Ktorýkoľvek člen výboru odborníkov, Investičná spoločnosť alebo Depozitár Podielového fondu môže iniciovať mimoriadne zasadnutie výboru odborníkov, a to najmä v súvislosti so zámerom nadobudnúť alebo scudziť nehnuteľnosť v majetku Podielového fondu alebo v majetku Realitnej spoločnosti (resp. nadobudnúť, zmeniť alebo scudziť účasť v Realitnej spoločnosti), so zmenou účelu, na ktorý bola nehnuteľnosť nadobudnutá, a ďalej najmä v súvislosti so zmenou podmienok, ktoré majú výrazný vplyv na cenu nehnuteľnosti v majetku Podielového fondu, resp. v majetku Realitnej spoločnosti.
39. Z každého zasadnutia výboru odborníkov sa vyhotovuje zápis, ktorý je odovzdaný predstavenstvu Investičnej spoločnosti, dozornej rade Investičnej spoločnosti a Depozitárovi Podielového fondu. Zápis zo zasadnutia výboru odborníkov obsahuje komentár k vývoju trhových a netrhových cenotvorných faktorov, popis stavu, využitia a ďalších skutočností ohľadne jednotlivých nehnuteľností v majetku Podielového fondu, resp. v majetku Realitnej spoločnosti. Ďalej zápis zo zasadnutia výboru odborníkov obsahuje všetky navrhované body na prerokovanie, všetky skutočne prerokované body, záznam hlasovania jednotlivých členov výboru odborníkov a prijaté rozhodnutia výboru odborníkov.
40. Členovia výboru odborníkov sú za svoju činnosť odmeňovaní pevnou čiastkou, a to za každé pravidelné či mimoriadne zasadnutie výboru odborníkov. Táto čiastka je stanovená vo výške 20.000,- Kč.
41. Zoznam členov výboru odborníkov, dátum vzniku ich funkcie a údaje o ich odbornej spôsobilosti a skúsenostiach s určovaním hodnoty nehnuteľností, je uvedený v prílohe – Členovia výboru odborníkov.
42. V prípade, že výbor odborníkov alebo Depozitár odporučia Podielovému fondu, aby zabezpečil nové ocenenie nehnuteľnosti jedným nezávislým znalcom, alebo ak ČNB nariadi zabezpečiť také ocenenie, zabezpečí Investičná spoločnosť vykonanie takého ocenenia nezávislým znalcom, ktorý je vybraný zo zoznamu znalcov s oprávnením podľa príslušných právnych predpisov. Toto ocenenie sa vykoná bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov od odporúčenia resp. výzvy na zabezpečenie nového ocenenia.
43. Investičná spoločnosť zabezpečí do 6 mesiacov od rozhodnutia predstavenstva o zmene účelu, na ktorý je nehnuteľnosť nadobudnutá, ocenenie nehnuteľnosti podľa príslušnej metódy zodpovedajúcej novému účelu držby nehnuteľnosti. Výsledok tohoto nového ocenenia vyhodnotí výbor odborníkov na svojom ďalšom zasadnutí, ktoré sa koná bez zbytočného odkladu po vyhotovení nového ocenenia nehnuteľnosti.

#### **Informácie o osobách vo vzťahu k nehnuteľnostiam a Realitným spoločnostiam v majetku Podielového fondu**

44. Práva spoločníka v Realitných spoločnostiach vykonáva Investičná spoločnosť sama a to prostredníctvom členov štatutárneho orgánu Investičnej spoločnosti alebo prostredníctvom inej poverenej osoby vybranej štatutárnym orgánom Investičnej spoločnosti so starostlivosťou riadneho hospodára a s ohľadom najmä na jej znalosti a skúsenosti potrebné pre výkon činnosti spoločníka v Realitných spoločnostiach. Práva spoločníka v Realitných spoločnostiach sú vykonávané vždy v súlade s Politikou výkonu hlasovacích práv ako vnútorným predpisom Investičnej spoločnosti. V prípade, že Investičná spoločnosť vykonáva činnosť štatutárneho orgánu Realitnej spoločnosti, môže byť medzi ňou a konkrétnou Realitnou spoločnosťou uzatvorená písomná zmluva o výkone funkcie. V prípade, že bude taký výkon funkcie zo strany Investičnej spoločnosti odplatný, bude taká prípadná odplata patriť Podielovému fondu, keď ten odplatu za túto činnosť už hradí v rámci platby za správu.
45. Správa nehnuteľností je vykonávaná Investičnou spoločnosťou najmä v rámci jej vlastných aktivít alebo môže byť vykonávaná aj prostredníctvom spoločností špecializujúcich sa na správu nehnuteľného majetku.
46. Kritériom pre výber správcovských spoločností je vždy cenová primeranosť v pomere k rozsahu služby a kvalite jej poskytnutia.
47. Realitné aktíva sú nadobúdané do majetku Podielového fondu prevažne prostredníctvom aktivít Investičnej spoločnosti, ale môžu byť využité aj služby realitných kancelárií.

48. Pokiaľ využije Investičná spoločnosť služby realitných kancelárií, potom pri výbere takej realitnej kancelárie zohľadňuje najmä cenu za poskytovanú službu v závislosti na komplexnosti služby, t.j. či je predmetom služby napr. i kompletný právny servis, zabezpečenie vykonania príslušných zápisov do katastra nehnuteľností, zabezpečenie notárskej alebo advokátskej úschovy a pod.
49. Pokiaľ tieto služby nie sú predmetom dodávky realitnej kancelárie, zabezpečuje ich Investičná spoločnosť prostredníctvom renomovaných advokátskych a daňovo účtovných spoločností.
50. Kritériom pre výber takých spoločností je vždy cenová primeranosť v pomere k rozsahu služby a kvalite jej poskytnutia.

#### **Informácie o výkone správy majetku vo vzťahu k nehnuteľnostiam a Realitným spoločnostiam v majetku Podielového fondu**

51. Investičná spoločnosť, v rámci spravovania majetku Podielového fondu, okrem iného vykonáva profesionálnu správu nehnuteľností a Realitných spoločností v majetku Podielového fondu, ktorá sa skladá aj z tvorby obchodného a prevádzkového plánu, aktívneho plánovanie a riadenie nájomných vzťahov, výnosov, financovanie, property managementu, plnenie regulačných a právnych záležitostí a poistenia, ako aj následného controllingu.
52. V prípade, že Investičná spoločnosť vykonáva v predchádzajúcom bode uvedené činnosti, ktorých priamym beneficiantom sú Realitné spoločnosti, môžu byť medzi Podielovým fondom a jednotlivými Realitnými spoločnosťami uzatvárané zmluvné vzťahy zabezpečujúca vedľa formálneho zachytenie práv a povinností zmluvných strán aj riadnu a spravodlivú realokáciu nákladov spojených s uvedenými činnosťami, ktoré štandardne primárne hradí Podielový fond Investičné spoločnosti v rámci platby za správu. S ohľadom na druhy nehnuteľností a konkrétny rozsah uvedených činností, ktoré môžu byť v dlhodobej rovine zásadnou časťou činností Investičné spoločnosti v oblasti správy majetku Podielového fondu, môže realokácia nákladov dosiahnuť až dvoch tretín nákladov hradených Podielovým fondom za spravovanie majetku danej Realitné spoločnosti.

## **Článok X. – Podielové listy vydávané Podielovým fondom**

#### **Všeobecne k právam z Podielového listu**

1. Podielový fond vydáva Podielové listy (viď. Vymedzenie pojmov) ako zaknihované cenné papiere. Podielové listy nie sú prijaté na obchodovanie alebo registrované na európskom regulovanom trhu, alebo prijaté na obchodovanie v mnohostrannom obchodnom systéme. Môžu byť vydávané Podielové listy rôznych Tried. Podielové listy každej Triedy majú pridelené samostatné ISIN odlišné pre jednotlivé Triedy a majú menovitú hodnotu uvedenú v tabuľke nižšie a vyjadrenú v príslušnej mene pre stanovenie Aktuálnej hodnoty Podielových listov Triedy:

<b>Označenie Triedy:</b>	<b>Mena pre stanovenie Aktuálnej hodnoty Podielových listov Triedy</b>	<b>Menovitá hodnota:</b>	<b>ISIN:</b>
Trieda CZK	CZK	1 Kč	CZ0008474830
Trieda EUR	EUR	0,1 EUR	CZ0008475902
Profesionálna Trieda	CZK	1 Kč	CZ0008476314

Ak nie je v Štatúte uvedené inak, sú s Podielovými listami oboch Tried spojené rovnaké práva a s podielníkmi oboch Tried sa zaobchádza rovnako. Porušením tejto zásady nie je rozdiel v hodnote Fondového kapitálu pripadajúci na jednotlivé Triedy Podielových listov.

Podielové listy Profesionálnej Triedy môže nadobudnúť Investor, ktorý splní všeobecné podmienky stanovené týmto Štatútom pre investovanie do Podielových listov Podielového fondu a ďalej nasledujúce špeciálne podmienky pre investovanie do Profesionálnej Triedy:

<b>Špeciálne podmienky pre investovanie do Profesionálnej Triedy:</b>	
Minimálna výška počiatočnej investície:	10.000.000,- Kč, pokiaľ Správca nerozhodne v konkrétnom prípade inak
Typ Investora:	profesionálny zákazník podľa § 2a a § 2b ZPKT

2. Podielové listy sú evidované v samostatnej evidencii investičných nástrojov vedenej Investičnou spoločnosťou.
3. Popis práv spojených s Podielovými listami
  - a) Podielové listy Podielového fondu zakladajú rovnaké práva Podielnikov. Podielnik má právo na odkúpenie svojho Podielového listu Investičnou spoločnosťou, ktorá je povinná tento Podielový list odkúpiť za podmienok stanovených v Zákone a v tomto Štatúte. Investičná spoločnosť odkupuje Podielové listy s použitím majetku Podielového fondu.
  - b) Podielníci nie sú oprávnení požadovať rozdelenie majetku Podielového fondu ani zrušenie Podielového fondu.
  - c) Podielnik nemá v súlade s týmto Štatútom právo na vyplatenie podielu na zisku z hospodárenia s majetkom Podielového fondu, pretože Podielový fond je fondom rastovým.
  - d) Podielnik nemá právo rozhodovať o zmenách Štatútu, zhromaždenie podielnikov nie je zriadené.

#### **Spôsob určenia a lehota pre výpočet Aktuálnej hodnoty Podielového listu**

4. Aktuálna hodnota Podielového listu sa obvykle stanovuje k poslednému dňu kalendárneho mesiaca a je platná pre daný kalendárny mesiac. Investičná spoločnosť vypočíta Aktuálnu hodnotu Podielového listu danej Triedy na základe ocenenia majetku Podielového fondu pripadajúceho na danú Triedu ku dňu, ku ktorému sa Aktuálna hodnota Podielového listu danej Triedy stanovuje, (ďalej len „deň stanovenia“) do desiatich pracovných dní odo dňa stanovenia (posledný deň tejto lehoty ďalej len „deň spracovania“).
5. Aktuálna hodnota Podielového listu Triedy sa stanovuje ako podiel Fondového kapitálu pripadajúceho na danú Triedu v Základnej mene Podielového fondu ku dňu stanovenia a súčtu všetkých menovitých hodnôt vydaných Podielových listov danej Triedy v obehú ku dňu stanovenia prepočítaný do meny Podielového listu danej Triedy stredovým kurzom ČNB k dátumu stanovenia, tj. k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, so zaokrúhlením na štyri desatinné miesta. Vo Fondovom kapitále sa zohľadní časové rozlíšenie bežných nákladov, vrátane očakávanej daňovej povinnosti.

Hodnota Fondového kapitálu Triedy sa stanovuje ako súčin Fondového kapitálu Podielového fondu pred zohľadnením špecifických nákladov a výnosov Triedy a alokačného pomeru pre danú Triedu Podielových listov Podielového fondu (ďalej len „Alokačný pomer Triedy“); výsledný súčin sa upraví o špecifické náklady a výnosy danej Triedy. Podielníci rovnakej Triedy sa podieľajú na Hodnote Fondového kapitálu Triedy v pomere počtu nimi držaných podielových listov tejto Triedy k celkovému počtu vydaných podielových listov tejto Triedy.

Alokačný pomer Triedy v deň stanovenia sa stanovuje podľa nasledovného vzorca v prepočte do Základnej meny Podielového fondu stredovým kurzom ČNB k dátumu stanovenia:

$$AP_{TD} = (VK_{T(D-1)} + PLV_{T(D-1)} - PLO_{T(D-1)}) / (VK_{(D-1)} + PLV_{(D-1)} - PLO_{(D-1)})$$

kde

$AP_{TD}$  je Alokačný pomer Triedy v deň stanovenia,

**VK<sub>T(D-1)</sub>** je hodnota Fondového kapitálu Triedy, zahrňujúca všetky špecifické náklady a výnosy danej Triedy, stanovená k tomu dňu predchádzajúcemu deň stanovenia, kedy bolo naposledy vykonané ocenenie majetku a dlhov Fondu (čl. IX ods. 4 Štatútu) pred dňom stanovenia (ďalej len „deň D-1“),  
**PLV<sub>T(D-1)</sub>** je hodnota novo vydaných Podielových listov danej Triedy odo dňa D-1 do dňa stanovenia,  
**PLO<sub>T(D-1)</sub>** je hodnota odkúpených Podielových listov danej Triedy odo dňa D-1 do dňa stanovenia,  
**VK<sub>(D-1)</sub>** je hodnota Fondového kapitálu Podielového fondu v deň D-1,  
**PLV<sub>(D-1)</sub>** je hodnota všetkých novo vydaných Podielových listov Podielového fondu odo dňa D-1 do dňa stanovenia,  
**PLO<sub>(D-1)</sub>** je hodnota všetkých odkúpených Podielových listov Podielového fondu odo dňa D-1 do dňa stanovenia.

Špecifickými nákladmi a výnosmi danej Triedy sa rozumejú všetky náklady a výnosy súvisiace iba s touto Triedou.

6. Hodnota Podielových listov Triedy denominovanej v inej než v základnej mene Podielového fondu je pre potreby ocenenia prepočítaná pre zahrnutie do Majetku Podielového fondu, resp. Triedy, so stredovým kurzom ČNB k dátumu najbližšieho stanovenia Aktuálnej hodnoty Podielového listu Triedy (teda obvykle k poslednému kalendárnemu dňu mesiaca). Aktuálna hodnota Podielového listu kú dňu stanovenia je k dispozícii v sídle Investičnej spoločnosti a na [www.investika.cz](http://www.investika.cz) v deň spracovania. Aktuálna hodnota Podielového listu je uverejňovaná 1x mesačne.

### **Postup a podmienky vydávania Podielových listov**

7. Investičná spoločnosť vydá Podielové listy Klientovi, ktorý uzavrel Zmluvu, a to na základe žiadosti o vydanie podielových listov a za splnenia nižšie uvedených podmienok. Žiadosť o vydanie podielových listov môže byť podaná písomne na štandardizovanom tlačive alebo aj jednoduchým poukázaním peňažných prostriedkov v zodpovedajúcej výške a zodpovedajúcej mene na bankový účet vedený pre Podielový fond a vzťahujúci sa k príslušnej Triede Podielových listov, ak je taká platba označená variabilným symbolom Klienta. Variabilným symbolom Klienta je číslo Zmluvy Klienta. Ak nie sú splnené podmienky podľa tohoto Štatútu alebo podľa Zmluvy, Investičná spoločnosť je oprávnená žiadosť o vydanie podielových listov odmietnuť a Podielové listy nevydať. Bližšiu špecifikáciu jednotlivých variant vydávania Podielových listov stanoví Zmluva, prípadne obchodné podmienky Zmluvy.
8. Aktuálna výška minimálnej čiastky počiatočnej i následnej investície do Podielového fondu pre príslušné Triedy (prvé alebo ďalšie vydanie Podielových listov) je uvedená v Sadzobníku.
9. Podmienkou vydania Podielových listov Klientovi je:
  - a) Investičná spoločnosť získa informácie o Klientovi a prípadne o jeho zástupcovi v rozsahu vyžadovanom príslušnými právnymi predpismi v oblastiach zamedzenia legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu,
  - b) Investičnej spoločnosti bude doložené oprávnenie prípadného zástupcu konať menom Klienta a budú jej doložené všetky dokumenty a splnené ďalšie podmienky podľa Zmluvy pre podanie žiadosti o vydanie Podielových listov,
  - c) žiadosť o vydanie Podielových listov bude spĺňať všetky náležitosti podľa Zmluvy,
  - d) dôjde k zaplateniu, t.j. pripísaniu celej predajnej ceny Podielového listu na bežný účet Podielového fondu, pričom platba obsahuje správne a úplné údaje pre identifikáciu Klienta.
10. Ak Investičná spoločnosť obdrží na bankový účet vedený pre Podielový fond a vzťahujúci sa k príslušnej Triede Podielových listov peňažné prostriedky pod variabilným symbolom Klienta, bude tomuto Klientovi vydaný príslušný počet Podielových listov danej Triedy zodpovedajúci výške obdržaných peňažných prostriedkov.
11. Počet Podielových listov, ktoré budú Klientovi vydané, je určený podielom investovanej čiastky skutočne obdržanej na bankový účet vedený pre Podielový fond a vzťahujúci sa k príslušnej Triede Podielových listov zníženej o vstupné poplatky platné pre rozhodný deň, ku ktorému je určená Aktuálna hodnota Podielového listu a Aktuálnej hodnoty Podielového listu platnej pre rozhodný deň, ktorým je deň, kedy sú splnené podmienky pre vydanie Podielových listov.

- a) Ak nie je ďalej stanovené inak, Aktuálna hodnota Podielového listu Triedy je určená k poslednému kalendárnemu dňu mesiaca, kedy boli peňažné prostriedky pripísané na príslušný bankový účet, ktorý pre Podielový fond a vzťahujúci sa k príslušnej Triede Podielových listov zriadil Depozitár; ak nedosahuje pripísaná čiastka aspoň výšku minimálnej investície v zmysle tohoto Štatútu, určuje sa Aktuálna hodnota Podielového listu Triedy zásadne k poslednému kalendárnemu dňu mesiaca, v ktorom boli na predmetný bankový účet pripísané peňažné prostriedky, ktorými bola dosiahnutá alebo prekročená výška minimálnej investície (tzv. rozhodný deň).
  - b) V prípade, že nie sú splnené iné podmienky podľa bodu 9 tohoto článku tohoto Štatútu, určuje sa Aktuálna hodnota Podielového listu Triedy zásadne k poslednému kalendárnemu dňu mesiaca, v ktorom budú tieto podmienky splnené (tzv. rozhodný deň).
12. Po dobu troch mesiacov odo dňa začatia vydávania Podielových listov konkrétnej Triedy bude Investičná spoločnosť vydávať Podielové listy Triedy za čiastku, ktorá sa rovná ich menovitej hodnote; ustanovenia predchádzajúceho bodu sa použijú primerane.
  13. V prípade, že počet Podielových listov určený podľa predchádzajúcich bodov nebude celé číslo, bude Podielníkovi vydaný najbližší nižší počet Podielových listov. Rozdiel medzi obdržanou investovanou čiastkou zníženou o prirážku k cene vydania a o prípadné poplatky za realizáciu vydania Podielových listov v samostatnej evidencii a Aktuálnou hodnotou vydaných Podielových listov je príjmom Podielového fondu.
  14. Ak podáva Klient žiadosť o vydanie podielového listu prostredníctvom investičného sprostredkovateľa, obchodníka s cennými papiermi alebo inej osoby (ďalej len „sprostredkovateľ“), je taká žiadosť Investičnej spoločnosti doručená až dňom, kedy ju sprostredkovateľ odovzdá Investičnej spoločnosti.
  15. Investičná spoločnosť môže odmietnuť prijatie žiadosti o vydanie Podielového listu, ak:
    - i. ide o neobvykle vysokú sumu, alebo
    - ii. je podozrenie, že peňažné prostriedky pochádzajú z trestnej činnosti a financovania terorizmu, alebo
    - iii. peňažné prostriedky investované do Podielového fondu nie sú správne identifikované variabilným symbolom Klienta alebo nie je zrejmé o akú Triedu Podielových listov sa jedná, alebo
    - iv. Klient požaduje úhradu Podielových listov inak než peňažným plnením alebo bankovým prevodom na bankový účet vedený pre Podielový fond.
  16. Ak je Investorom nepľnoletá osoba alebo osoba s obmedzenou spôsobilosťou na právne úkony, alebo fyzická osoba podnikateľ, je potrebné sa obrátiť pre ďalšie informácie na Investičnú spoločnosť.
  17. Investičná spoločnosť si vyhradzuje právo kedykoľvek požiadať Investora alebo jeho oprávneného zástupcu o ďalšie osobné alebo iné údaje alebo o ďalšie doklady a informácie, ak to bude považovať vzhľadom na konkrétny prípad za nutné, najmä na zamedzenie legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu alebo v prípade akýchkoľvek pochybností ohľadne pokynov či totožnosti daného Investora alebo jeho oprávneného zástupcu.
  18. Investičná spoločnosť si zároveň vyhradzuje právo odmietnuť akúkoľvek žiadosť o vydanie Podielových listov alebo nevydať Podielové listy, ak získa podozrenie, že v súvislosti s ňou môže dochádzať k legalizácii príjmov z trestnej činnosti a financovaniu terorizmu, alebo v prípade akýchkoľvek pochybností ohľadne pokynov alebo totožnosti daného Investora alebo jeho oprávneného zástupcu alebo z dôvodu ochrany existujúcich Podielníkov Podielového fondu, udržania stability Podielového fondu či zachovania svojej dôveryhodnosti alebo dôveryhodnosti Investičnej spoločnosti v súvislosti so zamedzením legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu.
  19. Investovať do Podielového fondu je možné bankovým prevodom na bankový účet vedený pre Podielový fond a vzťahujúci sa k príslušnej Triede Podielových listov, ak tento Štatút neustanovuje inak. Podielové listy možno hradiť iba peňažným plnením. Peňažné prostriedky investované do Podielového fondu musia

byť vždy správne identifikované variabilným symbolom Podielníka, inak nemožno Podielové listy bez ďalšieho vydať.

20. Peňažná čiastka investovaná pri vydávaní Podielových listov môže byť znížená o vstupný poplatok (prirážku). Maximálna výška vstupného poplatku a ďalšie informácie sú uvedené v Prílohe – Údaje o poplatkoch a nákladoch. Vstupný poplatok je príjmom Investičnej spoločnosti. Tento poplatok môže Investičná spoločnosť v stanovenom percentnom rozsahu účtovať jednotlivým osobám či skupinám osôb nižší alebo žiadny, a to v závislosti od objemu investovanej čiastky alebo na základe zníženia nákladov na vydanie podielových listov, marketingu Podielového fondu, poradenstva alebo inom kritériu. Informácia o aktuálnej výške vstupného poplatku a informácia o jeho prípadnom odstupňovaní podľa objemu investovanej čiastky je uvedená v Sadzobníku. Investičná spoločnosť môže stanoviť inú výšku vstupného poplatku v závislosti na znížení nákladov na vydanie podielových listov, marketingu Podielového fondu, poradenstve alebo inom kritériu, ktoré sa odvíja od okolností konkrétnej osoby alebo konkrétnej skupiny osôb.
21. Ak Investor nesplní podmienky stanovené pre prijatie žiadosti o vydanie Podielových listov, Investičná spoločnosť ho vyzve na doplnenie, resp. úpravu žiadosti a stanoví na to primeranú lehotu. Ak tak Investor v stanovenej lehote neučiní, alebo ak nebude možné žiadosť doplniť, resp. upraviť tak, aby spĺňala podmienky stanovené pre jej prijatie, budú peňažné prostriedky po uplynutí lehoty 90 dní od ich pripísania na bankový účet vedený pre Podielový fond a vzťahujúci sa k príslušnej Triede Podielových listov vrátené späť na bankový účet odosielateľa.
22. Ak je Investičná spoločnosť v pochybnostiach, najmä či Investor je skutočným majiteľom daných peňažných prostriedkov alebo peňažné prostriedky nemožno Investorovi z akéhokoľvek iného dôvodu vrátiť, budú peňažné prostriedky vedené na osobitnom bankovom účte, dokým nedôjde k dohode medzi Investičnou spoločnosťou a Investorom alebo Investičná spoločnosť neurčí náhradný postup.

#### **Postupy a podmienky pre odkupovanie Podielových listov**

23. Aktuálna výška minimálnej čiastky pre odkúpenie je uvedená v Sadzobníku.
24. Podielník môže kedykoľvek požiadať o odkúpenie Podielových listov, a to prostredníctvom štandardizovaného formulára (ďalej ako „Žiadosť o odkúpenie Podielových listov“). Žiadosť o odkúpenie Podielových listov sa považuje za úplnú, ak obsahuje:
  - a) informácie vyžadované od Podielníka v rozsahu príslušných právnych predpisov v oblastiach zamedzenia legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu a poskytovania investičných služieb,
  - b) totožnosť a oprávnenie na konanie Podielníka, a ak je Podielník zastúpený druhou osobou, tak totožnosť a oprávnenie na konanie tejto druhej osoby,
  - c) číslo bankového účtu určeného na vyplácanie kúpnej ceny Podielového listu Podielníkovi,
  - d) ďalšie dokumenty stanovené Zmluvou,
  - e) výpis z príslušného registra v prípade právnickej osoby, nie starší než 3 mesiace odo dňa podpisu Žiadosti o odkúpenie Podielových listov, ak Investičná spoločnosť neurčí inak.
25. K odkúpeniu Podielových listov a k vyplateniu peňažných prostriedkov dôjde až potom, ako Investičná spoločnosť obdrží správne a úplne vyplnený, riadne overený a podpísaný originál Žiadosti o odkúpenie Podielových listov (vrátane všetkých príslušných dokumentov). Podpis na Žiadosti o odkúpenie Podielových listov a zhoda originálov listín a ich priložené kópie musia byť overené úradne. To neplatí v prípade overenia osobou na to poverenou Investičnou spoločnosťou.
26. Podielník môže požiadať o odkúpenie časti Podielových listov v jeho majetku, a to uvedením ich hodnoty v mene zodpovedajúcej Triede Podielových listov alebo uvedením počtu kusov Podielových listov, alebo o odkúpenie všetkých Podielových listov danej Triedy. V prípade, že požadovanej čiastke nezodpovedá presný počet Podielových listov, je Investičnou spoločnosťou odkúpený najbližší vyšší počet Podielových listov alebo všetky Podielové listy na osobitnom účte v prípade, že hodnota Podielových listov vo



vlastníctve Podielníka vedených v evidencii Podielových listov resp. Investorov, je nižšia než požadovaná čiastka.

27. Ak podáva Investor Žiadosť o odkúpenie Podielových listov prostredníctvom investičného sprostredkovateľa, obchodníka s cennými papiermi alebo inej osoby (ďalej len „sprostredkovateľ“), je taká žiadosť Investičnej spoločnosti doručená až dňom, kedy ju sprostredkovateľ odovzdá Investičnej spoločnosti.
28. Odkúpením Podielového listu Podielový list zaniká.
29. Investičná spoločnosť umožňuje Podielníkovi, ak o to požiada, pravidelné odkupovanie Podielových listov, pričom sa žiadosť, na základe ktorej sa pravidelne odkupujú Podielové listy, považuje za doručení Investičnej spoločnosti pravidelne vždy ku dňu dohodnutému v žiadosti Podielníka alebo v podmienkach pravidelného vyplácania.
30. Ak je Investorom nepľnoletá osoba alebo osoba bez spôsobilosti na právne úkony, alebo fyzická osoba podnikateľ, je potrebné sa obrátiť ohľadom ďalších informácií na Investičnú spoločnosť.
31. Investičná spoločnosť si vyhradzuje právo kedykoľvek požiadať Podielníka alebo jeho oprávneného zástupcu o ďalšie osobné alebo iné údaje alebo o ďalšie doklady, informácie alebo overenie totožnosti, napr. úradne overeným podpisom, ak to bude považovať vzhľadom ku konkrétnemu prípadu za potrebné, najmä k zamedzeniu legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu alebo v prípade akýchkoľvek pochybností ohľadne pokynov alebo totožnosti daného Podielníka alebo jeho oprávneného zástupcu.
32. Investičná spoločnosť si takisto vyhradzuje právo odmietnuť akúkoľvek Žiadosť o odkúpenie Podielových listov, ak to bude považovať vzhľadom ku konkrétnemu prípadu za potrebné, najmä k zamedzeniu legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu alebo v prípade akýchkoľvek pochybností ohľadne pokynov alebo totožnosti daného Investora alebo jeho oprávneného zástupcu alebo z dôvodu ochrany existujúcich Podielníkov Podielového fondu, udržania stability Podielového fondu alebo zachovania svojej dôveryhodnosti alebo dôveryhodnosti Investičnej spoločnosti v súvislosti so zamedzením legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu.
33. Podielový list sa odkupuje za čiastku, ktorá sa rovná Aktuálnej hodnote Podielového listu Triedy k rozhodnému dňu prípadne zníženej o výstupný poplatok. Aktuálna hodnota Podielového listu Triedy pre účely odkupnej ceny sa určí vždy k poslednému kalendárnemu dňu mesiaca, kedy Investičná spoločnosť obdržala správne a úplne vyplnený a v zmysle Štatútu riadne overený a podpísaný originál Žiadosti o odkúpenie Podielových listov (vrátane všetkých príslušných dokumentov) a Investičná spoločnosť súčasne Žiadosť o odkúpenie Podielových listov neodmieta.
34. Výstupný poplatok je príjmom Podielového fondu. Maximálna výška výstupného poplatku a prípadne ďalšie informácie o prípadnej zrážke sú uvedené v Prílohe – Údaje o poplatkoch a nákladoch. Informácie o aktuálnej výške výstupného poplatku, ak ho Investičná spoločnosť účtuje, je uvedená v Sadzobníku.
35. Lehoty na vyplatenie čiastky za odkúpený Podielový list (ďalej len „vysporiadanie Žiadosti o odkúpenie Podielových listov“): Vzhľadom na charakter Realitných aktív, najmä ich nízku likviditu, je lehota na vysporiadanie Žiadosti o odkúpenie Podielových listov rozdelená do pásiem tak, že pri odkúpení väčšieho objemu Podielových listov jedným Podielníkom sa lehota na vysporiadanie predlžuje.

Pásma a lehoty sú uvedené nižšie v tab. 1. a riadia sa týmito pravidlami:

(i) deň, kedy administrátor obdrží riadnu Žiadosť o odkúpenie Podielových listov je ďalej nazývaný aj „deň odkúpenia“;

(ii) pre určenie pásma, v ktorom bude konkrétna Žiadosť Podielníka o odkúpenie vysporiadaná, sú rozhodné iba odkúpenia od konkrétneho Podielníka a ním podané Žiadosti o odkúpenie Podielových listov v testovacej perióde;

(iii) určenie pásma, v ktorom bude konkrétna Žiadosť o odkúpenie Podielových listov vysporiadaná, sa určuje v deň odkúpenia a bez ohľadu na následne zadané Žiadosti o odkúpenie Podielových listov sa už neprehodnocuje;

(iv) testovacia perióda – obdobie 6 mesiacov späťne odo dňa odkúpenia;

(v) pre určenie lehoty na vysporiadanie konkrétneho odkúpenia Podielových listov Podielníka je rozhodujúci objem finančných prostriedkov uhradených Podielníkovi v testovacej perióde;

(vi) objem finančných prostriedkov uhradených Podielníkovi v testovacej perióde sa určí ako súčet čiastok vyplatených za odkúpené Podielové listy (teda Podielových listov v tejto dobe odpísaných z majetkového účtu Podielníka) a čiastok, ktoré majú byť vyplatené za Podielové listy podľa nevysporiadaných Žiadostí o odkúpenie Podielových listov daného Podielníka, ktoré Investičná spoločnosť obdrží do dňa odkúpenia, pričom pre tento výpočet sa použije Aktuálna hodnota Podielového listu platná pre deň odkúpenia;

(vii) 6 mesačná testovacia perióda slúži iba na zaradenie konkrétnej Žiadosti Podielníka o odkúpenie Podielových listov do príslušného pásma podľa tab. 1 a nepredlžuje sama o sebe lehotu na vysporiadanie Žiadosti o odkúpenie Podielových listov. Maximálna lehota na vysporiadanie Žiadosti o odkúpenie Podielových listov tak môže byť 12 mesiacov odo dňa odkúpenia.

Počítanie lehôt sa riadi týmito pravidlami: začiatkom alebo koncom lehoty je deň, ktorý má zhodné číselné označenie ako rozhodný deň, ktorý je pre lehotu určujúci. Ak takého dňa v príslušnom mesiaci niet, tak sa použije posledný deň príslušného mesiaca. V prípade, že posledný deň lehoty na vysporiadanie Žiadosti o odkúpenie Podielových listov prípadne na deň, ktorý nie je pracovným dňom, posunie sa posledný deň lehoty na bezprostredne nasledujúci pracovný deň. Vysporiadanie Žiadosti o odkúpenie Podielových listov nastáva okamihom odpísania finančných prostriedkov z účtu fondu.

**Tab. 1.**

<b>Objem finančných prostriedkov v testovacej perióde 6 mesiacov</b>	<b>Vysporiadanie Žiadosti o odkúpenie Podielových listov bude vykonané v maximálnej lehote</b>
0 – 5 mil. Kč	bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 dní odo dňa určenia Aktuálnej hodnoty Podielového listu pre účely odkupnej ceny
nad 5 mil. Kč avšak maximálne 10 mil. Kč	3 mesiace odo dňa odkúpenia
nad 10 mil. Kč avšak maximálne 50mil. Kč	6 mesiacov odo dňa odkúpenia
nad 50 mil. Kč	12 mesiacov odo dňa odkúpenia

Štatutárny orgán Investičnej spoločnosti môže rozhodnúť, že vysporiadanie Žiadosti o odkúpenie Podielových listov vedených na majetkových účtoch zákazníkov, tzv. nominee účty, môže byť vykonané v iných lehotách ako je uvedené vyššie. Tým nie je dotknutá povinnosť vysporiadania Žiadosti o odkúpenie Podielových listov v lehotách stanovených Zákonom.

36. Podielové listy Podielového fondu môžu byť v samostatnej evidencii blokované v prospech tretej osoby. V takom prípade je dňom, ku ktorému je určená odkupná cena, deň doručenia písomnej žiadosti oprávnenej osoby o zrušenie tejto blokácie Investičnej spoločnosti za predpokladu, že písomná žiadosť o zrušenie blokácie bola doručená daného dňa. V ostatných prípadoch by mal klient kontaktovať Investičnú spoločnosť pre bližšie informácie.
37. Po zaregistrovaní odkúpenia Podielových listov v príslušnej evidencii budú peňažné prostriedky plynúce z odkúpenia Podielových listov vyplatené Klientovi na bankový účet, ktorého číslo, vrátane numerického alebo alfabetského kódu, príp. ďalších údajov potrebných pre vyplatenie peňažných prostriedkov, je uvedené v Žiadosti o odkúpenie Podielových listov. Peňažné prostriedky plynúce z odkúpenia Podielových listov sú vyplácané v mene zodpovedajúcej Triede Podielových listov. Ak sú peňažné prostriedky zasielané mimo Českú republiku alebo na devízový účet, nesie náklady Podielník.

#### **Dôvody, pre ktoré môže byť vydávanie a odkupovanie Podielových listov pozastavené**

38. Investičná spoločnosť môže rozhodnúť o pozastavení vydávania alebo odkupovania Podielových listov Podielového fondu najviac na 2 roky, ak je to nevyhnutné z dôvodu ochrany práv alebo právom chránených záujmov Podielníkov. O pozastavení vydávania alebo odkupovania Podielových listov rozhoduje predstavenstvo Investičnej spoločnosti, ktoré je povinné o svojom rozhodnutí vypracovať

zápisnicu. V zápisnici sa uvedú údaje podľa § 134 ods. 3 Zákona. Vydávanie alebo odkupovanie Podielových listov Podielového fondu sa pozastavuje okamihom uvedeným v zápisnici ako okamihom, od ktorého sa vydávanie alebo odkupovanie Podielových listov pozastavuje. Od tohoto okamihu až do dňa obnovenia vydávania alebo odkupovania Podielových listov nemožno Podielové listy Podielového fondu vydávať alebo odkupovať. Zákaz vydávania alebo odkupovania Podielových listov sa vzťahuje aj na Podielové listy, o ktorých vydanie alebo odkúpenie Podielník požiadal (i) pred pozastavením vydávania alebo odkupovania Podielových listov a pri ktorých nedošlo ešte k vyplateniu protiplnenia za odkúpenie, alebo (ii) počas doby, na ktorú bolo vydávanie alebo odkupovanie Podielových listov pozastavené. Investičná spoločnosť uverejní zápisnicu o rozhodnutí o pozastavení vydávania alebo odkupovania Podielových listov na svojich internetových stránkach [www.investika.cz](http://www.investika.cz). Odo dňa obnovenia vydávania alebo odkupovania Podielových listov Investičná spoločnosť vydá alebo odkúpi Podielové listy, ktorých vydávanie alebo odkupovanie bolo pozastavené, za čiastku, ktorá sa rovná aktuálnej hodnote určenej ku dňu podľa § 139 Zákona, pričom táto čiastka bude zvýšená o prirážku alebo znížená o zrážku v súlade s týmto Štatútom. Podielník nemá právo na úrok z omeškania za dobu pozastavenia vydávania alebo odkupovania Podielových listov Podielového fondu, ibaže Investičná spoločnosť je ku dňu pozastavenia už v omeškaní s vyplatením protiplnenia za odkúpenie alebo ak ČNB zrušila rozhodnutie Investičnej spoločnosti o pozastavení vydávania alebo odkupovania Podielových listov a Podielníkovi nebolo vyplatené protiplnenie za odkúpenie.

### Údaje o mieste vydávania a odkupovania Podielových listov

39. Miestom vydávania a odkupovania Podielových listov je miesto, kde je vedená príslušná evidencia Podielových listov a Podielníkov, t.j. sídlo Investičnej spoločnosti.

## Článok XI. – Informácie o poplatkoch a nákladoch

1. Údaje o poplatkoch účtovaných Investorom a nákladoch hradených z majetku Podielového fondu sú uvedené v tabuľke v Prílohe – Údaje o poplatkoch a nákladoch a v Sadzobníku. Podrobné informácie o príslušných poplatkoch, províziách alebo nepeňažných pleniach Investičnej spoločnosti môže Podielník získať na základe žiadosti v sídle Investičnej spoločnosti.
2. Investičnej spoločnosti patrí za administráciu a spravovanie Podielového fondu odmena.
3. Odmena za administráciu a spravovanie sa vypočítava v alikvotnej výške k poslednému dňu kalendárneho mesiaca a hradí sa jedenkrát za kalendárny mesiac. Bližšie informácie o odmeňovaní sú k dispozícii na internetových stránkach spoločnosti.
4. Z majetku Podielového fondu sa hradia nasledujúce odplaty:
  - a) za činnosť administrácie:
    - ročná výška odplaty predstavuje maximálne čiastku zodpovedajúcu 0,5 % hodnoty aktív p.a., zahŕňajúcu všetky Triedy Podielových listov. Investičná spoločnosť môže rozhodnúť, že odplata za činnosť administrácie nebude účtovaná na ťarchu Podielového fondu.
  - b) za činnosť spravovania:
    - ročná výška odplaty predstavuje maximálne čiastku zodpovedajúcu 2 % hodnoty aktív p.a., zahŕňajúcu všetky Triedy Podielových listov. Presnú výšku odplaty za činnosť spravovania určuje štatutárny orgán Investičnej spoločnosti a na požiadanie je Podielníkovi k dispozícii v sídle Investičnej spoločnosti. Odplata je hradená mesačne v príslušnom pomere, na základe faktúry vystavenej Správcom. Investičná spoločnosť môže rozhodnúť, že odplata za činnosť spravovania nebude účtovaná na ťarchu Podielového fondu.
  - c) za činnosť depozitára:

- hradia sa skutočne vynaložené náklady vo výške podľa zmluvy s depozitárom, minimálne vo výške 5.000,- Kč za mesiac a maximálne 0,2 % hodnoty aktív p.a., zahŕňajúcu všetky Triedy Podielových listov.
- d) za činnosť vnútorného auditu:
  - hradia sa skutočne vynaložené náklady vo výške podľa zmluvy s vnútorným audítorom, maximálne do výšky 300.000,- Kč p.a., zahŕňajúcu všetky Triedy Podielových listov.
- e) za činnosť štatutárnemu audítorovi / audítorskej spoločnosti:
  - hradia sa skutočne vynaložené náklady vo výške podľa zmluvy so štatutárnym audítorom / audítorskou spoločnosťou, maximálne do výšky 500.000,- Kč za rok, zahŕňajúcej všetky Triedy Podielových listov.

5. Ďalšie náklady hradené z majetku v Podielovom fonde sú:

- a) náklady na vytvorenie a vznik Podielového fondu a začatie jeho činnosti, najmä náklady na licenčné a registračné konania na príslušných orgánoch verejnej moci, náklady na odmenu za činnosť notára a s tým súvisiace poplatky a náklady na odmenu za právne služby;
- b) poplatky a náklady, ktoré môžu vzniknúť v súvislosti s obstaraním a likvidáciou majetku Podielového fondu;
- c) všetky dane, ktoré môžu byť splatné z majetku Podielového fondu, výnosov a nákladov na ťarchu Podielového fondu;
- d) poplatky za sprostredkovanie maklérskeho služieb a služieb hlavného podporovateľa, depozitárske, bankové a iné poplatky, ktoré vznikli Podielovému fondu v súvislosti s jeho obchodnými transakciami a nakladanie s finančnými prostriedkami;
- e) poplatky a výdavky v dôsledku akejkoľvek činnosti znalcov, alebo iných dodávateľov Podielovému fondu;
- f) náklady vzniknuté v súvislosti s uverejnením a poskytovaním informácií pre Investorov, najmä náklady na tlač a distribúciu výročnej správy, správ pre regulačné orgány, náklady na zverejňovanie oznámení v médiách;
- g) náklady vzniknuté v súvislosti so súdnymi alebo správными konaniami, náklady na činnosť notára a na účtovný a daňový audit;
- h) náklady cudzieho kapitálu, najmä úroky z úverov a pôžičiek prijatých v súvislosti so spravovaním majetku Podielového fondu;
- i) náklady vznikajúce v súvislosti s obstarávaním, výstavbou, vlastníctvom, prevádzkou a predajom nehnuteľností vrátane ich príslušenstva a s nimi súvisiace náklady na spravovanie (napr. na právne služby, katastrálne poplatky, náklady na realitného sprostredkovateľa, energie, služby, údržbu, opravy, poistenie, development, prevádzkové náklady, náklady na due diligence, atď.);
- j) náklady vznikajúce v súvislosti s účasťami v Realitných spoločnostiach (náklady v súvislosti s nadobúdaním a predajom účasťí na Realitných spoločnostiach, najmä poradenské služby – právne, daňové, stavebné, audit, realitní sprostredkovatelia; náklady vznikajúce v priebehu držby nehnuteľností spoločnosti súvisiace právne služby, audit, atď.);
- k) náklady vznikajúce v súvislosti s obstarávaním, prevádzkou a predajom vecí z príslušenstva nehnuteľností (najmä právne služby, obnovu, údržbu, opravy, energie, atď.)
- l) náklady na ustanovenie a činnosť investičných výborov či komisií, vrátane výboru odborníkov;
- m) náklady spojené s vyhľadávaním, analýzou a prípravou ďalších investičných príležitostí (investičným výskumom);

- n) náklady spojené s obchodmi s investičnými nástrojmi (provízie, poplatky organizátorom trhu a obchodníkom s cennými papiermi);
  - o) odmeny za uloženie a správu investičných nástrojov;
  - p) odmeny za vedenie majetkových účtov investičných nástrojov;
  - q) náklady súvisiace s repooperáciami a revíznymi repooperáciami;
  - r) náklady z opčných, termínových a ďalších derivátových operácií;
  - s) náklady na záporné kurzové rozdiely;
  - t) náklady na služby súvisiace s vedením účtovníctva.
6. Investičná spoločnosť využíva na distribúciu Podielových listov investičných sprostredkovateľov, ktorým vypláca provízie určené spravidla percentom z odplaty, ktorú Investičná spoločnosť prijíma od Podielového fondu za výkon spravovania a administrácie Podielového fondu a ďalej percentom zo vstupných poplatkov z nimi sprostredkovaných investícií, pričom investičný sprostredkovateľ môže svojim zamestnancom alebo osobám v obdobnom právnom vzťahu poskytovať peňažné alebo nepeňažné plnenia. Bližšie informácie sú uvedené v Prílohe – Údaje o poplatkoch a nákladoch a v Sadzobníku.
7. Investičná spoločnosť môže svojim zamestnancom alebo osobám v obdobnom právnom vzťahu, najmä investičným sprostredkovateľom, s ktorými spolupracuje, poskytnúť nepeňažné plnenie formou zľavy zo vstupných poplatkov z investícií do Podielového fondu. Bližšie informácie sú uvedené v Prílohe – Údaje o poplatkoch a nákladoch a v Sadzobníku.

## **Článok XII. – Ďalšie údaje nevyhnutné pre investorov na kvalifikované posúdenie investície**

1. Štatút je základným dokumentom fondu a upravuje vzájomné práva a povinnosti medzi vlastníckmi Podielových listov ako podielníkmi a Spoločnosťou ako Správcom Podielového fondu.
2. Údaje uvedené v Štatúte sú priebežne aktualizované. V súlade s vnútornými predpismi Investičnej spoločnosti sú všetci jej pracovníci povinní sledovať, či neexistuje alebo nevzniká potreba aktualizácie Štatútu. V prípade, že príslušné orgány Investičnej spoločnosti dospejú k názoru, že úprava Štatútu je relevantná, informujú o tom primárne predstavenstvo a súčasne predložia návrh príslušných zmien. Predstavenstvo Investičnej spoločnosti následne rozhodne (odsúhlasí), či sa Štatút zmení. Investičná spoločnosť poskytne ČNB tento Štatút a oznámi jej každú jeho zmenu. Štatút Podielového fondu ani jeho zmena nepodlieha schváleniu ČNB.
3. Aktuálne znenie Štatútu a jeho zmeny sú uverejňované na internetových stránkach Investičnej spoločnosti [www.investika.cz](http://www.investika.cz). Štatút je ďalej k dispozícii na nahliadnutie v sídle Investičnej spoločnosti. Investičná spoločnosť poskytne každému investorovi na jeho žiadosť bezodplatne aktuálny Štatút tohoto Podielového fondu.
4. Popri Štatúte Podielový fond uverejňuje tiež oznámenia kľúčových informácií a to na internetových stránkach Investičnej spoločnosti [www.investika.cz](http://www.investika.cz). Údaje v ňom uvedené musia byť v súlade s údajmi obsahnutými v tomto Štatúte.
5. Každému Investorovi musia byť s dostatočným časovým predstihom pred uskutočnením investície poskytnuté bezodplatne oznámenia kľúčových informácií a na žiadosť bezodplatne poskytnuté Štatút, posledná uverejnená výročná správa Podielového fondu a polročná správa Podielového fondu, ak ju Podielový fond vypracováva.
6. Štatút a oznámenia kľúčových informácií sú každému investorovi poskytnuté na požiadanie v listinnej podobe a súčasne uverejnené na internetových stránkach [www.investika.cz](http://www.investika.cz), ak nie je ďalej stanovené inak.

7. Investičná spoločnosť je za podmienok, ktoré vymedzuje príslušné Nariadenie vlády k oznámeniu kľúčových informácií, oprávnená Štatút a oznámenia kľúčových informácií namiesto v listinnej podobe poskytnúť investorovi
  - a) na nosiči informácii, ktorý nemá listinnú podobu
  - b) len na internetových stránkach Investičnej spoločnosti, ktorá spravuje Podielový fond.
8. Podielový fond je špeciálnym fondom a to fondom nehnuteľností a má formu otvoreného podielového fondu. Z hľadiska druhov obstarávaných vecí možno konštatovať, že ide skôr o konzervatívny podielový fond, ktorý nadobúda menej rizikové aktíva, avšak vo vzťahu ku konkrétnej povahe jednotlivých druhov Realitných aktív je nutné upozorniť na fakt, že ani pri ich náležitom spravovaní nie sú rýchlo likvidné.
9. Podľa Metodiky klasifikácie fondov záväznej pre členov AKAT ČR ku dňu schválenia tohoto Štatútu je možné pre Podielový fond použiť označenie špeciálny fond nehnuteľností ako podkategóriu Ostatné fondy v klasifikácii podľa druhov aktív.
10. Typický investor, pre ktorého je Podielový fond určený, je skôr konzervatívny, môže disponovať len základnými skúsenosťami a znalosťami ohľadne investovania do podielových listov. Minimálny doporučený investičný horizont je 5 rokov, avšak vzhľadom na skutočnosť, že Realitné aktíva sú vo svojej podstate menej likvidné, môže v dôsledku nepriaznivého vývoja likvidity majetku v Podielovom fonde dôjsť k vysporiadaniu žiadosti o spätný odkup až v maximálnej lehote 6 mesiacov, alebo môže v krajnom prípade obmedzenia likvidity samotných podielových listov dôjsť aj k pozastaveniu ich odkupovania na dobu až dvoch rokov. Investor by teda mal mať vždy k dispozícii iné likvidné aktíva, než sú podielové listy Podielového fondu. Nadobúdanie podielových listov na úver alebo pôžičku sa v žiadnom prípade neodporúča.
11. Stručné vysvetlenie spôsobu rozhodovania o investíciách do vecí, ktoré môžu byť nadobudnuté do majetku Podielového fondu:

O investíciách do Realitných aktív rozhoduje vždy predstavenstvo Investičnej spoločnosti. Podkladom pre rozhodnutie je podrobná analýza ekonomickej výhodnosti takejto investície, ako aj predloženie dôkladného technického, právneho a daňovo účtovného due diligence. O investíciách do ostatných vecí rozhoduje portfólio manager Investičnej spoločnosti.
12. Audítorm Podielového fondu je Kreston A&CE Audit, s.r.o., so sídlom Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 416 01 416, audítorská spoločnosť zapísaná v zozname audítorských spoločností vedenom Komorou audítorov Českej republiky, oprávnenie č. 007, a to počínajúc účtovným obdobím od 1. januára 2020. Audítorm Podielového fondu za predchádzajúce účtovné obdobie je TPA Audit s.r.o., so sídlom Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, audítorská spoločnosť zapísaná v zozname audítorských spoločností vedenom Komorou audítorov Českej republiky, oprávnenie č. 080.
13. Informácie o podmienkach, za ktorých môže byť rozhodnuté o likvidácii alebo premene Podielového fondu
  - a) Podielový fond sa zrušuje s likvidáciou, ak
    - i. o tom rozhodol jeho správca,
    - ii. jeho správca bol zrušený s likvidáciou, ak nerozhodne ČNB do 3 mesiacov odo dňa, kedy príslušný orgán správcu rozhodol o zrušení správcu s likvidáciou, o prevode spravovania tohoto fondu na iného správcu,
    - iii. zaniklo oprávnenie správcu podielového fondu tento fond spravovať, ak nerozhodne ČNB o prevode spravovania tohoto fondu na iného správcu,
    - iv. o tom rozhodla ČNB alebo o tom rozhodol súd, alebo
    - v. uplynula doba, na ktorú bol vytvorený.
  - b) ČNB môže rozhodnúť o zrušení podielového fondu s likvidáciou, ak

- i. priemerná výška fondového kapitálu tohoto fondu za posledných 6 mesiacov nedosahuje čiastky zodpovedajúcej aspoň 1 250 000 EUR,
  - ii. výška fondového kapitálu tohoto fondu do 6 mesiacov odo dňa jeho vzniku nedosiahne čiastky zodpovedajúcej aspoň 1 250 000 EUR, alebo
  - iii. odňala jeho správcovi povolenie na činnosť investičnej spoločnosti.
- c) ČNB odníme povolenie na činnosť Investičnej spoločnosti, povolenie na činnosť samosprávneho investičného fondu, povolenie na činnosť zahraničnej osoby podľa § 481 alebo povolenie na činnosť hlavného administrátora,
  - i. ak bolo rozhodnuté o úpadku Investičnej spoločnosti,
  - ii. ak bol insolvenčný návrh zamietnutý pre nedostatok majetku Investičnej spoločnosti,
  - iii. ak o odňatie povolenia na činnosť požiadala Investičná spoločnosť.
- d) Správca Podielového fondu speňaží majetok v Podielovom fonde a splní dlhy v Podielovom fonde do 6 mesiacov odo dňa zrušenia Podielového fondu. Administrátor Podielového fondu vyplatí podielnikom ich podiely na likvidačnom zostatku do 3 mesiacov odo dňa speňaženia majetku v Podielovom fonde a splnenia dlhov v Podielovom fonde. Podrobnejšie podmienky určí Zákon.
- e) V prípade, že sa Investičná spoločnosť rozhodne zrušiť Podielový fond, oznámi zámer zrušiť Podielový fond vopred na svojich internetových stránkach.
- f) Premenu podielového fondu sa podľa Zákona a tohoto Štatútu rozumie
  - i. splynutie podielových fondov,
  - ii. zlúčenie podielových fondov,
  - iii. premena podielového fondu na akciovú spoločnosť,
  - iv. premena špeciálneho fondu na štandardný fond.
- g) Ku všetkým premenám Podielového fondu je nutný predchádzajúci súhlas ČNB. O premenách rozhoduje Správca Podielového fondu. Pri splynutí a zlúčení Podielového fondu Investičná spoločnosť, ako administrátor na internetových stránkach zrušovaného Podielového fondu uverejní rozhodnutie ČNB o povolení zlúčenia alebo splynutia, a to do 1 mesiaca odo dňa nadobudnutia právoplatnosti uvedeného rozhodnutia ČNB. Uverejnením oznámenia vzniká podielnikom právo na odkúpenie Podielového listu bez zrážky, zraziť možno len čiastku zodpovedajúcu účelne vynaloženým nákladom spojeným s odkúpením Podielového listu. Toto právo zanikne, ak nie je uplatnené do dvoch mesiacov odo dňa uverejnenia oznámenia. Splyvajúce alebo zlučované fondy sa zrušujú a ich podielníci sa stávajú podielníkmi novo vznikajúceho podielového fondu, resp. nástupníckeho podielového fondu uplynutím stanovenej lehoty k rozhodnému dňu splynutia, resp. zlúčenia. Administrátor podielového fondu je povinný do 3 mesiacov odo dňa zrušenia splyvajúcich podielových fondov, resp. zlučovaných podielových fondov vymeniť podielníkovi podielový list zrušeného podielového fondu za podielový list novo vzniknutého podielového fondu, resp. nástupníckeho podielového fondu v pomere určenom podľa Zákona. Podrobnejšie podmienky určí Zákon.
- h) Pri premene Podielového fondu na akciovú spoločnosť uverejní Investičná spoločnosť, ako administrátor premieňaného Podielového fondu na internetových stránkach tohoto fondu rozhodnutie ČNB o povolení premeny, a to do 1 mesiaca odo dňa nadobudnutia právoplatnosti uvedeného rozhodnutia ČNB. Uverejnením oznámenia vzniká podielnikom právo na odkúpenie Podielového listu bez zrážky, zraziť možno len čiastku zodpovedajúcu účelne vynaloženým nákladom spojeným s odkúpením Podielového listu. Toto právo zanikne, ak nie je uplatnené do dvoch mesiacov odo dňa uverejnenia oznámenia. Podrobnejšie podmienky určí Zákon.

14. Kontaktné miesto, kde je možné v prípade potreby získať dodatočné informácie, je uvedené v Prílohe – Kontaktné údaje.

15. Základné informácie o daňovom režime:

Zdanenie podielového fondu a podielnikov podlieha daňovým predpisom Českej republiky, najmä zákonu č. 586/1992 Sb., o daních z príjmov, v znení neskorších predpisov. Pre zdaňovanie príjmov podielového fondu platí sadzba dane z príjmov vo výške 5 %.

U právnických a fyzických osôb - daňových rezidentov v Českej republike, ktoré majú Podielové listy zahrnuté v obchodnom majetku, podliehajú príjmy z odkúpenia podielových listov štandardnému daňovému režimu.

U fyzických osôb, ktoré nemajú Podielové listy zahrnuté v obchodnom majetku, sú príjmy z odkúpenia Podielových listov oslobodené od dane z príjmov, ak podielnik tieto Podielové listy vlastnil dlhšie než 3 roky alebo ak príjmy z odkúpenia Podielových listov nepresiahli v zdaňovacom období 100.000,- Kč. V opačnom prípade je potrebné tento príjem zahrnúť do ostatných príjmov v rámci daňového priznania k dani z príjmov fyzických osôb.

Ak plynú príjmy z odkúpenia Podielového listu príjemcovi - daňovému rezidentovi štátu, ktorý nie je (i) členským štátom EÚ alebo (ii) iným štátom, ktorý tvorí Európsky hospodársky priestor, alebo (iii) štátom, s ktorým má Česká republika uzatvorenú zmluvu o zamedzení dvojitého zdanenia, je Investičná spoločnosť povinná v zákonom stanovených prípadoch zraziť z čiastky za odkúpený Podielový list zabezpečenie dane z príjmov vo výške podľa platných právnych predpisov. Z čiastky vyplácaného podielu na zisku príjemcovi je Investičná spoločnosť povinná v zákonom stanovených prípadoch zraziť daň z príjmov vo výške podľa platných právnych predpisov, vrátane príslušných zmlúv o zamedzení dvojitého zdanenia. Pred odkúpením Podielových listov alebo pred výplatou podielov na zisku preto môže byť Investičnou spoločnosťou, ako administrátorom požadované potvrdenie o daňovom domicile príjemcu.

Upozorňuje sa, že režim zdanenia príjmu jednotlivých podielnikov závisí od platných daňových predpisov, ktoré sa môžu v priebehu času meniť. Zdanenie príjmu jednotlivých investorov závisí od v tej dobe platných daňových predpisov a nemusí byť pre každého investora rovnaké. Investičná spoločnosť ani distribútor nie sú oprávnení poskytovať daňové poradenstvo nad rámec informačných povinností vyplývajúcich zo zákona. Preto Investičná spoločnosť odporúča, aby podielnik v prípade pochybností ohľadne režimu zdanenia, ktorý sa ho týka, vyhľadal profesionálne poradenstvo (daňového poradcu).

16. Spôsob a množstvo uverejňovania správ o hospodárení Podielového fondu

- a) Investičná spoločnosť na internetovej adrese [www.investika.cz](http://www.investika.cz) najneskôr do štyroch mesiacov po skončení účtovného obdobia uverejní výročnú správu Podielového fondu a najneskôr do dvoch mesiacov po uplynutí prvých šiestich mesiacov účtovného obdobia polročnú správu Podielového fondu; súčasťou výročnej správy je účtovná závierka overená audиторom.
- b) V prípade využitia pákového efektu správcom vo vzťahu k investíciám do Podielového fondu budú vo výročnej správe Podielového fondu obsiahnuté okrem iného informácie o miere využitia pákového efektu, o zmenách v miere využitia pákového efektu, zárukách poskytnutých v súvislosti s využitím pákového efektu, ako aj o všetkých zmenách týkajúcich sa oprávnenia na ďalšie využitie poskytnutého finančného kolaterálu alebo porovnateľného zabezpečenia podľa práva cudzieho štátu.
- c) V prípade existencie majetku podliehajúceho osobitným opatreniam v dôsledku jeho nízkej likvidity budú vo výročnej správe Podielového fondu obsiahnuté okrem iného informácie o podiele majetku, ktorý podlieha osobitným opatreniam v dôsledku nízkej likvidity, na celkovom majetku Podielového fondu, prípadne nové opatrenia prijaté na riadenie rizika nedostatočnej likvidity fondu.
- d) Investičná spoločnosť uverejňuje na internetovej adrese [www.investika.cz](http://www.investika.cz):
  - i. najmenej raz mesačne údaj o aktuálnej hodnote fondového kapitálu Podielového fondu a údaj o Aktuálnej hodnote Podielového listu každej Triedy,



- ii. za každý kalendárny mesiac údaj o počte vydaných a odkúpených Podielových listov a o čiastkach, za ktoré boli tieto Podielové listy vydané a odkúpené,
  - iii. za každý kalendárny mesiac údaj o štruktúre majetku v Podielovom fonde k poslednému dňu mesiaca (vrátane údajov o zmenách v miere využitia pákového efektu, zárukách poskytnutých v súvislosti s využitím pákového efektu, ako aj o všetkých zmenách týkajúcich sa oprávnenia na ďalšie využitie poskytnutého finančného kolaterálu alebo porovnateľného zabezpečenia podľa práva cudzieho štátu a miere využitia pákového efektu).
17. Dohľad nad dodržiavaním povinností stanovených Zákonom, na základe Zákona a priamo aplikovateľným predpisom Európskej únie v oblasti spravovania investičných fondov a podmienok určených v rozhodnutí na základe Zákona vykonáva ČNB, ktorá je orgánom dohľadu nad kapitálovým trhom. Kontaktné údaje sú: Česká národní banka, Na Příkopě 28, Praha 1, PSČ 115 03, telefon: 800 160 170, e-mailová adresa: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz), internetová adresa <http://www.cnb.cz>.
18. Povolenie na činnosť Investičnej spoločnosti a výkon dohľadu ČNB nie sú zárukou návratnosti investície alebo výkonnosti Podielového fondu, nemôžu vylúčiť možnosť porušenia právnych povinností alebo Štatútu Investičnou spoločnosťou, Depozitárom alebo inou osobou a nezaručujú, že prípadná škoda spôsobená takým porušením bude nahradená.
19. Tento Štatút bol schválený predstavenstvom správcu Podielového fondu.
20. Použitie ustanovení § 1415 ods. 1 a § 1432 až § 1437 zákona Českej republiky č. 89/2012 Sb., občianskeho zákonníku, sa vylučuje.
21. Rozhodné právo pre zmluvu o vydaní a odkúpení podielových listov je právo Českej republiky, súdna príslušnosť pre riešenie sporov z tejto zmluvy sa riadi právnymi predpismi upravujúcimi súdnu príslušnosť podľa rozhodného práva.

Dátum podpisu: 19.2.2021

Petr Čížek, predseda predstavenstva  
INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

Milan Růžička, podpredseda predstavenstva  
INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

## Prílohy

- Vymedzenie pojmov
- Vedúce osoby
- Informácie o historickej výkonnosti
- Údaje o poplatkoch a nákladoch
- Členovia výboru odborníkov
- Kontaktné údaje

## Príloha – Vymedzenie pojmov

**AKAT ČR** sa rozumie Asociácia pre kapitálový trh Českej republiky združujúca najvýznamnejších správcov - investičné spoločnosti a asset management spoločnosti, ktoré pôsobia v Českej republike.

**Aktuálnou hodnotou Podielového listu** sa rozumie podiel fondového kapitálu Podielového fondu pripadajúci na jeden podielový list.

**ČNB** sa rozumie Česká národní banka, ktorá vykonáva dohľad nad dodržiavaním Zákona o investičných spoločnostiach a investičných fondoch, podmienok stanovených v rozhodnutí vydanom podľa Zákona o investičných spoločnostiach a investičných fondoch, štatútu investičného fondu, zmluvy o spravovaní, depozitárskej zmluvy a pod.

**Fondovým kapitálom** sa rozumie hodnota majetku investičného fondu znížená o hodnotu dlhov investičného fondu.

**Fondami kolektívneho investovania** sa rozumejú štandardné fondy a špeciálne fondy.

**Forwardom** sa rozumie neštandardizovaná dohoda dvoch strán o nákupe alebo predaji podkladového nástroja za vopred stanovenú cenu, vysporiadaná k budúceму dátumu.

**Investičnými fondami** sa rozumejú fondy kolektívneho investovania alebo fondy kvalifikovaných investorov.

**Investičnou spoločnosťou** alebo **Spoločnosťou** sa rozumie INVESTIKA, investiční společnost, a.s., so sídlom U Zvoňáky 291/3, 120 00 Praha 2, IČO 04158911.

**Majetkom Podielového fondu** sa rozumejú pre účely výpočtu investičných limitov a limitov pri celkovej expozícii aktíva fondu kolektívneho investovania.

**Nariadením AIFMD** sa rozumie delegované Nariadenie Komisie (EU) č. 231/2013, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokiaľ ide o výnimky, všeobecné podmienky výkonu činnosti, depozitárov, pákový efekt, transparentnosť a dohľad.

**Nariadením vlády** sa rozumie nariadenie vlády Českej republiky č. 243/2013 Sb., o investovaní investičných fondů a technikách k jejich obhospodařování, v platnom znení.

**Nariadením vlády k oznámeniu kľúčových informácií** sa rozumie nariadenie vlády Českej republiky č. 242/2013 Sb., o sdělení klíčových informací speciálního fondu a o způsobu poskytování sdělení a statutu speciálního fondu v jiné než listinné podobě, v platnom znení.

**Nehnutelnosťou** nehnuteľná vec.

**Obchodníkom s cennými papiermi** sa rozumie vo vzťahu k Českej republike akákoľvek osoba, ktorá má povolenie poskytovať investičné služby v zmysle Zákona o podnikaní na kapitálovom trhu, a vo vzťahu k inému štátu akákoľvek osoba, ktorá je podľa práva takého štátu oprávnená poskytovať obdobné služby.

**OTC (over the counter) finančnými derivátmi** sa rozumejú finančné deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom alebo obdobnom trhu.

**Podielníkom** (alebo tiež **Investorom** alebo **Klientom**) sa rozumie vlastník Podielového listu alebo záujemca o investíciu do Podielových listov.

**Podielovým fondom** sa rozumie podielový fond špecifikovaný v článku I tohoto štatútu.

**Podielovým listom** sa rozumie cenný papier alebo zaknihovaný cenný papier, ktorý predstavuje podiel podielníka na podielovom fonde a s ktorým sú spojené ďalšie práva vyplývajúce zo Zákona o investičných spoločnostiach a investičných fondoch a tohoto štatútu.

**Podkladovým nástrojom** sa rozumie majetok alebo záväzky, z ktorých je zložený derivát.

**Realitnou spoločnosťou** sa rozumie akciová spoločnosť, spoločnosť s ručením obmedzeným alebo porovnateľná právnická osoba podľa práva cudzieho štátu, ktorej predmetom činnosti je prevažne nadobúdanie nehnuteľností, správa nehnuteľností a odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, a to za účelom dosiahnutia zisku.

**Renomovanou ratingovou agentúrou** sa rozumejú ratingové agentúry uznané regulátormi finančného trhu alebo používané regulovanými trhmi, európskymi regulovanými trhmi, zahraničnými regulovanými trhmi alebo inými obdobnými regulovanými trhmi, pre účely úverového hodnotenia.

**Repo operáciou** sa rozumie repo alebo reverzné repo. Repom sa rozumie poskytnutie cenných papierov za peňažné prostriedky so súčasným záväzkom prijať tieto cenné papiere k stanovenému dátumu za čiastku rovnajúcu sa pôvodným peňažným prostriedkom a úroku (klasické repo, sell-and-buy-back, poskytnutie výpožičky cenných papierov zabezpečenej peňažnými prostriedkami). Reverzným repom sa rozumie prijatie cenných papierov za peňažné prostriedky so súčasným záväzkom poskytnúť tieto cenné papiere k presnému dátumu za čiastku rovnajúcu sa prevedeným peňažným prostriedkom a úroku (klasické reverzné repo, buy-and-sell-back, prijatie výpožičky cenných papierov zabezpečenej peňažnými prostriedkami).

**Sadzobníkom** sa rozumie dokument označený ako „Sadzobník poplatkov a ďalšie parametre“.

**Správcom** sa rozumie Investičná spoločnosť.

**Štatútom** sa rozumie tento štatút podielového fondu INVESTIKA realitní fond, otvorený podílový fond.

**Swapom** sa rozumie dohoda dvoch strán o vzájomnom nákupe a predaji.

**Triedou (druhom)** sa rozumie skupina podielových listov, s ktorými sú spojené rovnaké osobitné práva. Medzi jednotlivými Triedami sa niektoré práva spojené s podielovým listom môžu líšiť spôsobom, ktorý upravuje Štatút.

**Vyhláškou o pravidlách** sa rozumie vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úprave niektorých pravidiel zákona o investičných spoločnostiach a investičných fondoch v platnom znení.

**Vyhláškou o samostatnej evidencii investičných nástrojov** sa rozumie vyhláška č. 58/2006 Sb., o spôsobe vedení samostatnej evidence investičných nástrojů a evidence navazujúcej na samostatnú evidenciu investičných nástrojů, v platnom znení.

**Vyhláškou o štatúte** alebo len **Vyhláškou** sa rozumie vyhláška č. 246/2013 Sb., o statutu fondu kolektívneho investovania, v platnom znení.

**Výpožičkou cenných papierov** sa rozumie prevod cenných papierov na inú osobu so súčasným záväzkom tejto osoby vrátiť cenné papiere k stanovenému dátumu.

**Základnou menou** sa rozumie koruna česká (CZK).

**Zákonom o investičných spoločnostiach a investičných fondoch** alebo len **Zákonom** sa rozumie zákon Českej republiky č. 240/2013 Sb., o investičných spoločnostiach a investičných fondoch, v platnom znení.

**Zákonom o podnikaní na kapitálovom trhu (ZPKT)** sa rozumie zákon Českej republiky č. 256/2004 Sb., o podnikaní na kapitálovom trhu, v platnom znení.

**Zmluvou** sa rozumie zmluva upravujúca podmienky predaja (upísania) a odkúpenia Podielových listov uzatvorená medzi Investičnou spoločnosťou a Investorom.

## Príloha – Vedúce osoby

(ku dňu: schválenia Štatútu)

**Petr Čížek**, dát. nar. 20. októbra 1976, predseda predstavenstva, ďalej je osobou pôsobiacou vo funkcii člena štatutárneho orgánu nasledujúcich spoločností, ktoré sú v majetku (priamo i nepriamo) Podielového fondu:

- konateľ spoločnosti Pekařská Office, s.r.o., IČO: 27387852, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti BOHEMIA REAL ESTATE s.r.o., IČO: 27413560, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti INVESTIKA beta s.r.o., IČO: 05557003, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti Circle Logistics s.r.o., IČO: 08082341, so sídlom Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti Galerie Butovice s.r.o., IČO 27199428, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti MOLO Lipno Residence s.r.o., IČO 07421371, so sídlom Na Konvářce 186413, Smíchov, 150 00 Praha 5,
- konateľ spoločnosti Sildat s.r.o., IČO 08713201, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti OBCEGABU s.r.o., IČO: 27199428, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

**Milan Růžička**, dát. nar. 12. júna 1972, podpredseda predstavenstva, ďalej je osobou pôsobiacou vo funkcii konateľa spoločnosti INTERLIFE, s.r.o., IČO: 25759779, so sídlom Švédská 635/8, Smíchov, 150 00 Praha 5, ktorej predmetom činnosti je činnosť investičného sprostredkovateľa podľa Zákona o podnikaní na kapitálovom trhu ako aj vo funkcii člena štatutárneho orgánu nasledujúcich spoločností, ktoré sú v majetku (priamo i nepriamo) Podielového fondu:

- konateľ spoločnosti INVESTIKA alfa, s.r.o., IČO: 07020368, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti INVESTIKA gama, s.r.o., IČO: 07344112, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti MOLO Lipno Residence s.r.o., IČO 07421371, so sídlom Na Konvářce 186413, Smíchov, 150 00 Praha 5,
- konateľ spoločnosti Zámek Mitrowicz s.r.o., IČO: 09422510, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- predseda predstavenstva Mitrowicz, a.s., IČO 28392248, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Milan Růžička je ďalej členom štatutárneho orgánu nasledujúcej spoločnosti, ktorá je v majetku (priamo aj nepriamo) iného podielového fondu spravovaného Investičnou spoločnosťou:

- konateľ spoločnosti Vila Klamovka, s.r.o., IČO: 09706950, U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

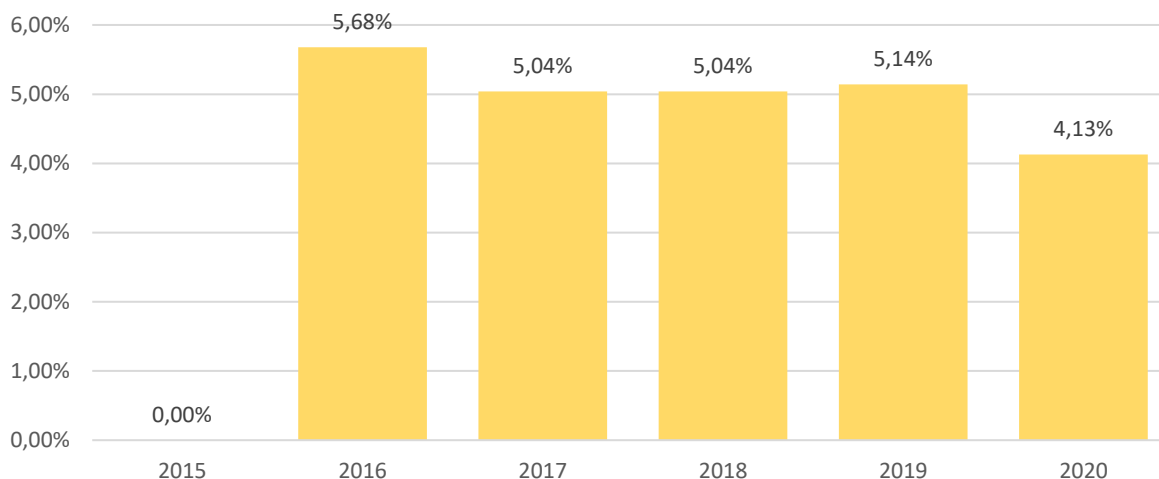
**Václav Kovář MRICS**, dát. nar. 28. apríla 1981, člen predstavenstva, ďalej je osobou pôsobiacou vo funkcii člena štatutárneho alebo dozorného orgánu nasledujúcich spoločností, ktoré sú v majetku (priamo i nepriamo) Podielového fondu:

- konateľ spoločnosti INVESTIKA alfa, s.r.o., IČO: 07020368, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti NRE Avenir s.r.o., IČO: 04485751, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti INVESTIKA KE4, s.r.o., IČO: 08081875, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti Galerie Butovice s.r.o., IČO 27199428, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- konateľ spoločnosti OBCEGABU s.r.o., IČO: 27199428, so sídlom U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

## Príloha – Informácie o historickej výkonnosti

Výpočet hodnôt historickej výkonnosti vychádza z čistej hodnoty majetku Podielového fondu pripadajúcej na konkrétnu Triedu Podielových listov a vykonáva sa za predpokladu, že rozdeliteľné príjmy Podielového fondu boli znovu investované.

### Výkonnosť Podielového fondu pre Triedu CZK



**Investor sa týmto výslovne upozorňuje, že použité údaje a informácie uvedené v grafe sa týkajú minulosti a výkonnosť v minulosti nie je spoľahlivým ukazovateľom budúcich výnosov.**

**Do výpočtu doterajšej výkonnosti boli zahrnuté nasledujúce poplatky:** náklady hradené z majetku Podielového fondu za činnosť administrácie, za spravovanie, za činnosť depozitára, za činnosť vnútorného auditu, za činnosť štatutárneho auditu, a ďalšie náklady hradené z majetku Podielového fondu podľa písm. f) Prílohy - Údaje o poplatkoch a nákladoch.

**Z výpočtu doterajšej výkonnosti boli vylúčené nasledujúce poplatky:** vstupné poplatky hradené investormi.

**Podielový fond vznikol 16. septembra 2015. Podielový fond začal vydávať Podielové listy (Triedy CZK) 31. októbra 2015.**

**Doterajšia výkonnosť je počítaná v nasledujúcej mene: CZK**

### Výkonnosť Podielového fondu pre Triedu EUR

Vzhľadom na to, že Podielové listy Triedy EUR boli prvýkrát vydané k 30.4.2020, nie sú k dispozícii údaje o historickej výkonnosti Podielového fondu pre Triedu EUR.

### Výkonnosť Podielového fondu pre Profesionálnu Triedu

Vzhľadom na to, že Profesionálna Trieda bola vytvorená dňa 19.2.2021, nie sú k dispozícii údaje o historickej výkonnosti Podielového fondu pre Profesionálnu Triedu.

## Príloha – Údaje o poplatkoch a nákladoch

Jednorazové poplatky účtované pred alebo po ukončení investície (Ide o najvyššiu čiastku, ktorá môže byť investorovi účtovaná pred uskutočnením investície, alebo pred vyplatením investície)			
<b>Vstupný poplatok (prirážka)</b>	<b>Trieda CZK</b> - max. 5 % z investície.	<b>Trieda EUR</b> - max. 5 % z investície.	<b>Profesionálna Trieda</b> - nie je uplatňovaný
<b>Výstupný poplatok (zrážka)</b>	<b>Trieda CZK</b> - max. 5 % z hodnoty odkúpených Podielových listov	<b>Trieda EUR</b> - max. 5 % z hodnoty odkúpených Podielových listov	<b>Profesionálna Trieda</b> - nie je uplatňovaný
<p>Informácie o aktuálnej výške vstupného a výstupného poplatku a ich prípadnom odstupňovaní podľa objemu investovanej čiastky je uvedená v Sadzobníku.</p> <p>Vstupný poplatok je príjmom Investičnej spoločnosti. Výstupný poplatok je príjmom Podielového fondu.</p> <p>V závislosti od zníženia nákladov na vydanie podielových listov, marketingu Podielového fondu, poradenstva alebo od iného kritéria môže byť podľa okolností pri konkrétnej osobe alebo pri konkrétnej skupine osôb vstupný alebo výstupný poplatok účtovaný nižší alebo žiadny. Štatutárny orgán Investičnej spoločnosti môže rozhodnúť o tom, že vstupný a</p>			

### Náklady hradené z majetku Podielového fondu v priebehu roka:

- a) Za činnosť administrácie – odplata Investičnej spoločnosti
  - ročná výška odplaty je maximálne 0,5 % hodnoty aktív p.a. Investičná spoločnosť môže rozhodnúť, že odplata za činnosť administrácie nebude účtovaná na ťarchu Podielového fondu. Konkrétnu výšku odplaty stanoví štatutárny orgán Investičnej spoločnosti a môže byť stanovená odlišne pre jednotlivé Triedy Podielových listov. Konkrétna výška odplaty je Investorovi k dispozícii na požiadanie v sídle Investičnej spoločnosti.
- b) Za činnosť spravovania – odplata Investičnej spoločnosti
  - ročná výška odplaty je maximálne 2 % hodnoty aktív p.a., presná výška odplaty za činnosť spravovania je stanovená štatutárnym orgánom Investičnej spoločnosti, môže byť stanovená odlišne pre jednotlivé Triedy Podielových listov a na požiadanie je Podielníkovi k dispozícii v sídle Investičnej spoločnosti. Fixná odplata je hradená mesačne v príslušnom pomere, na základe faktúry vystavenej Správcom. Investičná spoločnosť môže rozhodnúť, že odplata za činnosť spravovania nebude účtovaná na ťarchu Podielového fondu.
- c) Za činnosť depozitára – hradia sa skutočne vynaložené náklady vo výške podľa zmluvy s depozitárom. Minimálne vo výške 5.000,- Kč za mesiac a maximálne 0,2 % hodnoty aktív p.a. zahŕňajúca všetky Triedy Podielových listov.
- d) Za činnosť vnútorného auditu – hradia sa skutočne vynaložené náklady vo výške podľa zmluvy s vnútorným auditorom, maximálne do výšky 300.000,- Kč p.a. zahŕňajúca všetky Triedy Podielových listov.
- e) Za činnosť štatutárneho auditu – hradia sa skutočne vynaložené náklady vo výške podľa zmluvy so štatutárnym auditorom / audítorskou spoločnosťou, maximálne do výšky 500.000,- Kč za rok zahŕňajúca všetky Triedy Podielových listov.
- f) Ďalšie náklady hradené z majetku Podielového fondu sú najmä:
  - i. náklady na vytvorenie a vznik Podielového fondu a začatie jeho činnosti, najmä náklady na licenčne a registračné konanie pred príslušnými orgánmi verejnej moci, náklady na

odmenu za činnosť notára a s tým súvisiace poplatky a náklady na odmenu za právne služby;

- ii. poplatky a náklady, ktoré môžu vzniknúť v súvislosti s obstaraním a likvidáciou majetku Podielového fondu;
- iii. všetky dane, ktoré môžu byť splatné z majetku Podielového fondu, výnosov a nákladov na ťarchu Podielového fondu;
- iv. poplatky za sprostredkovanie maklérskeho služieb a služieb hlavného podporovateľa, depozitárske, bankové a iné poplatky vzniknuté Podielovému fondu v súvislosti s jeho obchodnými transakciami a nakladanie s finančnými prostriedkami;
- v. poplatky a výdavky v dôsledku akejkoľvek činnosti znalcov, alebo iných dodávateľov Podielovému fondu;
- vi. náklady vzniknuté v súvislosti s uverejnením a poskytovaním informácií pre Investorov, najmä náklady na tlač a distribúciu výročnej správy, správ pre regulačné orgány, náklady na zverejňovanie oznámení v médiách;
- vii. náklady vzniknuté v súvislosti so súdnymi alebo správnyymi konaniami, náklady na činnosť notára a na účtovný a daňový audit;
- viii. náklady cudzieho kapitálu, najmä úroky z úverov a pôžičiek prijatých v súvislosti so spravovaním majetku Podielového fondu;
- ix. náklady vznikajúce v súvislosti s obstarávaním, výstavbou, vlastníctvom, prevádzkou a predajom nehnuteľností vrátane ich príslušenstva a s nimi súvisiacimi nákladmi na správu (napr. na právne služby, katastrálne poplatky, náklady na realitných sprostredkovateľov, energie, služby, údržbu, opravy, poistenie, development, prevádzkové náklady, náklady na due diligence, atď.);
- x. náklady vznikajúce v súvislosti s účasťami v Realitných spoločnostiach (náklady v súvislosti s nadobúdaním a predajom úcastí na Realitných spoločnostiach, najmä poradenské služby – právne, daňové, stavebné, audit, realitní sprostredkovatelia; náklady vznikajúce v priebehu držby Realitnej spoločnosti, súvisiace právne služby, audit, atď.);
- xi. náklady vznikajúce v súvislosti s obstarávaním, prevádzkou a predajom vecí z príslušenstva nehnuteľností (najmä právne služby, obnovu, údržbu, opravy, energie, atď.);
- xii. náklady na ustanovenie a činnosť investičných výborov alebo komisií, vrátane výboru odborníkov;
- xiii. náklady spojené s vyhľadávaním, analýzou a prípravou ďalších investičných príležitostí (investičným výskumom);
- xiv. náklady spojené s obchodmi s investičnými nástrojmi (provízie, poplatky organizátorom trhu a obchodníkom s cennými papiermi);
- xv. odmeny za uloženie a správu investičných nástrojov;
- xvi. odmeny za vedenie majetkových účtov investičných nástrojov;
- xvii. náklady súvisiace s repooperáciami a revíznymi repooperáciami;
- xviii. náklady z opčných, termínových a ďalších derivátových operácií;
- xix. náklady na záporné kurzové rozdiely;

náklady na služby súvisiace s vedením účtovníctva.



<b>Celková nákladovosť</b>	<b>Trieda CZK</b> 1,69 % (za rok 2020)	<b>Trieda EUR</b> 1,69 % (za rok 2020)	<b>Profesionálna Trieda</b> 0,9 %  Upozorňujeme, že táto výška celkovej nákladovosti predstavuje odhad.

Náklady hradené z majetku Fondu za osobitných podmienok - neaplikuje sa	
--	--

Celková nákladovosť vyjadruje celkovú výšku nákladov hradených z majetku Podielového fondu v priebehu roka pripadajúcu na príslušnú Triedu Podielových listov.

Celková nákladovosť sa uvedie za predchádzajúce účtovné obdobie v percentuálnom vyjadrení vo forme ukazovateľa celkovej nákladovosti. Ukazovateľ celkovej nákladovosti fondu (TER) sa rovná pomeru celkovej výšky nákladov k priemernej mesačnej hodnote fondového kapitálu pripadajúcej na príslušnú Triedu Podielových listov. Podľa právnych predpisov sa celkovou výškou nákladov rozumie súčet nákladov na poplatky a provízie, správnych nákladov a ostatných prevádzkových nákladov vo výkaze o nákladoch a ziskoch alebo stratách fondu, po odpočítaní poplatkov a provízií na operácie s investičnými nástrojmi. Investor sa týmto upozorňuje, že časť úplaty za spravovanie môže byť v rámci realokácie nákladov za činnosti, ktorých beneficiantom je Realitná spoločnosť, hradená Realitnou spoločnosťou. V takom prípade nie sú predmetné úplaty reflektované v ukazovateli TER, avšak sú už zahrnuté vo výkonnosti Podielového fondu, na ktorú majú dopad.

#### **Poplatky a náklady hradené Investorm:**

Ide o najvyššiu čiastku, ktorá môže byť investorovi priamo účtovaná pred uskutočnením investície, alebo pred vyplatením investície.

- vstupný poplatok vo výške stanovenej Sadzobníkom vo vzťahu k príslušnej Triede Podielových listov
- výstupný poplatok vo výške stanovenej Sadzobníkom (ak sa aplikuje) vo vzťahu k príslušnej Triede Podielových listov

#### **Náklady hradené z majetku Podielového fondu:**

- vid'. prehľad nákladov uvedený vyššie

#### **Náklady hradené z majetku Podielového fondu slúžia na zabezpečenie správy jeho majetku a môžu znižovať zhodnotenie investovaných prostriedkov.**

Ak to nie je možné inak, je Investičný fond oprávnený určiť výšku celkovej nákladovosti kvalifikovaným odhadom, v takom prípade Investičný fond upozorňuje, že výška celkovej nákladovosti predstavuje iba odhad. Výška celkovej nákladovosti je uvedená v tabuľke vyššie, a to pre jednotlivé Triedy Podielových listov, pričom pri Triede Podielových listov, pri ktorej ešte nedošlo k uplynutiu účtovného obdobia od začatia vydávania Podielových listov tejto Triedy, je celková nákladovosť stanovená odhadom.

#### **Aktuálnu výšku poplatkov, ktoré sú stanovené maximálnou percentuálnou čiastkou, stanovuje Podielový fond v uverejňovanom Sadzobníku.**

#### **Informácie o stimuloch**

Investičná spoločnosť využíva na distribúciu Podielových listov investičných sprostredkovateľov, ktorým vypláca provízie stanovené spravidla percentom z odplaty, ktorú Investičná spoločnosť prijíma od Podielového fondu za výkon činnosti spravovania a administrácie Podielového fondu a ďalej percentom zo vstupných poplatkov z nimi

sprostredkovaných investícií, pričom investičný sprostredkovateľ môže svojim zamestnancom alebo osobám v obdobnom právnom vzťahu poskytovať peňažné i nepeňažné plnenia.

## Príloha – Členovia výboru odborníkov

**Mgr. Jiří Kučera**, dát. nar. 11. júla 1970, vznik funkcie 21. novembra 2018, vyštudoval Univerzitu Karlovu – právnická fakulta, je riaditeľom realitnej kancelárie LUXENT s.r.o., ktorá sa špecializuje na predaj developerských projektov, rezidenčných a komerčných nehnuteľností a pozemkov. Uvedené skúsenosti v oblasti nehnuteľností prehĺbuje i v rámci svojej ďalšej činnosti (ako SZČO a v rámci spoločnosti Krepcon CZ s.r.o.). V minulosti okrem iného pôsobil aj ako riaditeľ v developerskej spoločnosti JRD s.r.o., riaditeľ v spoločnosti, ARTA, spol. s r.o. či ako člen štatutárnych orgánov v spoločnostiach zo skupiny PPF (projekt OPEN GATE). V minulosti pôsobil aj v rámci verejnoprávnych (riaditeľ sekretariátu GR a člen Kolégia v Českej televízii) či štátnych (zástupca riaditeľa Protokolu v Kancelárii prezidenta republiky) inštitúcií.

**Ing. Marek Babšický, MBA**, dát. nar. 19. marca 1977, vznik funkcie 21. novembra 2018, vyštudoval VŠE v Prahe – fakulta národohospodárska, v súčasnosti poskytuje, popri svojich ďalších obchodných aktivitách v oblasti ťažby nerastov a finančného a manažérskeho reportingu, súkromným investorom poradenstvo pri akvizíciách a predajoch spoločností a nehnuteľností. V minulosti okrem iného dlhodobo spolupracoval s PricewaterhouseCoopers ČR s.r.o., kde sa venoval poradenstvu pre veľkých klientov v rámci insolvenčnej, reštrukturalizácií, ocenení a predaja spoločností a aktív. Absolvoval mnoho študijných a certifikačných programov (MBA, ACCA, financial certificate).

**Ing. Ladislav Šelepa**, dát. nar. 1. augusta 1957, vznik funkcie 3. augusta 2020, vyštudoval ČVUT v Prahe a ďalej absolvoval postgraduálne štúdium na VUT v Brne a VŠE v Prahe. Ing. Šelepa je súdnym znalcom v odbore stavebníctvo a v odbore ekonomika a autorizovaným inžinierom v odbore pozemné stavby. Znaleckú a inžiniersku činnosť v odboroch stavebníctvo a ekonomika (ceny a odhady) vykonáva už viac než 35 rokov, pričom v uvedenom období vykonal viac ako 13 500 znaleckých posudkov, expertíz a odhadov cien v oblasti stavieb, nehnuteľností vrátane posudzovania stavebných vád zahrňujúcich mimo iné aj administratívne budovy, hotely, obchodné centrá, továrne komplexy, skladové a logistické areály, historické pamiatkové objekty či pozemky. Znaleckú a expertnú činnosť vykonáva pre štátne orgány (najmä súdy), ako aj pre mnoho obchodných spoločností zahrňujúcich aj významné finančné inštitúcie (banky, správcovské spoločnosti a investičné fondy).

## Príloha – Kontaktné údaje

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

adresa sídla: U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2

telefon: + 420 233 334 990

e-mailová adresa: [office@investika.cz](mailto:office@investika.cz)

adresa internetových stránek: [www.investika.cz](http://www.investika.cz)