

## **Statut**

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.**

**Speciální fond nemovitostí**

## Obsah:

Článek 1.	Základní údaje o fondu kolektivního investování	strana 3
Článek 2.	Údaje o obhospodařovateli	strana 4
Článek 3.	Údaje o administrátorovi	strana 5
Článek 4.	Údaje o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti	strana 6
Článek 5.	Údaje o depozitáři	strana 6
Článek 6.	Investiční strategie	strana 8
Článek 7.	Rizikový profil	strana 14
Článek 8.	Údaje o historické výkonnosti	strana 23
Článek 9.	Zásady pro hospodaření a údaje o výplatě podílů na zisku nebo výnosech	strana 23
Článek 10.	Údaje o cenných papírech vydávaných Fondem	strana 32
Článek 11.	Poplatky a náklady	strana 37
Článek 12.	Další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice	strana 40

### Přílohy

Příloha 1.	Tabulka – Přehled poplatků a nákladů	strana 45
------------	--------------------------------------	-----------

## Článek 1. Základní údaje o fondu kolektivního investování

### **1.1. Název Fondu**

Název podílového fondu je Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Fond**“). Zkrácený název Fondu je Realita nemovitostní OPF TESLA. Sídlo: Břehová 43/3, Praha 1, 110 00.

### **1.2. Den vzniku fondu**

Česká národní banka (dále jen „**ČNB**“) udělila povolení k vytvoření Fondu v rozhodnutí č.j. 2009/2879/570 Sp/2009/97/571 ze dne 24.4.2009 jež nabylo právní moci dne 27.4.2009.

### **1.3. Údaj o zápisu Fondu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB**

Fond je zapsán v seznamu investičních fondů dle §597 písm. b) zákona č. 240/2013 o investičních společnostech a fondech (dále jen „**Zákon**“).

### **1.4. Doba, na kterou je Fond vytvořen**

Fond je vytvořen na dobu neurčitou.

### **1.5. Druh Fondu**

Fond je speciálním fondem shromažďujícím prostředky od veřejnosti, a to speciálním fondem nemovitostí.

### **1.5. Obchodní firma, název nebo jiné označení, sídlo a identifikační číslo auditora Fondu**

Auditorem Fondu je Apogeo Audit, s.r.o. Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8. IČ 27197310, licence KAČR č. 451

### **1.6. Internetová adresa, jejímž prostřednictvím Fond zveřejňuje informace podle Zákona**

Fond uveřejňuje informace podle Zákona na internetové adrese <http://www.teslainvest.cz>

### **1.7. Historické údaje o statutových věcech**

Předchozí název Fondu zněl: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. Další předchozí název Fondu zněl: Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s., Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s. a Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s. Další případné údaje budou v tomto bodě uvedeny při další aktualizaci tohoto statutu Fondu (dále jen „**Statut**“), pokud k takové změně dojde.

**1.8. Informace o rozhodném jazyku Statutu, jsou-li cenné papíry vydávané Fondem nabízeny v zahraničí**

Podílové listy vydávané Fondem nejsou nabízeny v zahraničí, rozhodný jazyk Statutu je Český jazyk.

**1.9. Shromáždění podílníků**

Fond nezřizuje shromáždění podílníků.

**1.10. Údaje o hlavním podpůrci**

Fond nemá hlavního podpůrce.

**Článek 2. Údaje o obhospodařovateli**

**2.1. Údaje o obhospodařovateli**

Název: TESLA investiční společnost, a.s.,  
IČ: 27647188  
sídlo: Praha 1, Josefov, Břehová 43/3 , PSČ 110 00 (dále jen „Investiční společnost“).

**2.2. Výše základního kapitálu a jeho splacení**

Základní kapitál Investiční společnosti je 5 525 000,-- Kč  
(slovy: pětmilionůpětsetdvacetpětisíkorunčeských), splaceno je 100 %.

**2.3. Den vzniku**

Investiční společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 12.01.2007.

**2.4. Rozhodnutí o povolení k činnosti**

Investiční společnost získala povolení k činnosti rozhodnutím ČNB č.j. Sp/541/25/2007/4, ze dne 30. dubna 2007, jež nabylo právní moci dne 10. května 2007.

**2.5. Seznam vedoucích osob**

Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou:

- a) Ing. Martin Folprecht, člen představenstva;
- b) Ing. Jan Drápal, výkonný ředitel;

**2.6. Údaje o funkcích, které vedoucí osoby vykonávají mimo Investiční společnost, pokud mají význam ve vztahu k činnosti Investiční společnosti nebo Fondu**

Vedoucí osoby nevykonávají mimo Investiční společnost žádnou funkci, která by měla význam ve vztahu k činnosti Investiční společnosti nebo Fondu.

## **2.7. Předmět podnikání a poskytované služby**

Předmětem podnikání Investiční společnosti a jí poskytovanými službami jsou:

- a) obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů;
- b) provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů.

## **2.8. Údaje o konsolidačním celku, ke kterému Investiční společnost patří**

Investiční společnost nepatří ke konsolidačnímu celku.

## **2.9. Seznam fondů kolektivního investování obhospodařovaných Investiční společností**

Investiční společnost obhospodařuje:

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

### **Článek 3. Údaje o administrátorovi**

Administraci fondu provádí obhospodařovatel.

Hlavními činnostmi vykonávanými pro Fond jsou:

- a) vedení účetnictví,
- b) zajišťování právních služeb,
- c) compliance,
- d) vyřizování stížností a reklamací investorů,
- e) oceňování jeho majetku a dluhů,
- f) výpočet aktuální hodnoty cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru vydávaného tímto fondem,
- g) zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním,
- h) vedení seznamu vlastníků cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných tímto fondem,
- i) rozdělování a vyplácení výnosů z majetku tohoto fondu,
- j) zajišťování vydávání a odkupování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných tímto fondem,
- k) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy tohoto fondu,
- l) vyhotovení a aktualizace sdělení klíčových informací tohoto fondu nebo srovnatelného dokumentu podle práva cizího státu a provádění jeho změn,
- m) vyhotovení propagačního sdělení týkajícího se tohoto fondu,
- n) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů podílníkům, obmyšleným nebo společníkům tohoto fondu a jiným osobám,
- o) oznamování údajů a poskytování dokumentů České národní bance nebo orgánu dohledu jiného členského státu,
- p) výkon jiné činnosti související s hospodařením s hodnotami v majetku

tohoto fondu, například

1. výkon poradenské činnosti týkající se struktury kapitálu, průmyslové strategie a s tím souvisejících otázek osobám, na nichž má tento fond majetkovou účast,
  2. poskytování služeb týkajících se přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních závodů osobám, na nichž má tento fond majetkovou účast, a
  3. údržba jednotlivé věci v majetku tohoto fondu,
- q) rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením tohoto fondu,
- r) vedení evidence o vydávání a odkupování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných tímto fondem a
- s) zajišťování činností:
- 1) úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných tímto fondem, nebo
  - 2) nabízení investic do tohoto fondu.

#### **Článek 4. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti**

Investiční společnost pověřila jiného výkonem jednotlivé činnosti společnost COMPLY F&L s.r.o., IČO: 24691020 se sídlem Vratislavova 1/21, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, vedená u Městského soudu v Praze spisová značka C 166426. Pověření se týká činnosti Compliance a činnosti Vnitřní audit v plném rozsahu. Ostatní činnosti nejsou svěřeny jinému a vykonává je výhradně investiční společnost.

#### **Článek 5. Depozitář**

##### **5.1. Údaje o depozitáři**

Depozitářem fondu je Československá obchodní banka, a.s., IČ: 00001350, sídlo: Praha 5, Radlická 333/150, 150 57 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46

##### **5.2. Údaj o zápisu do seznamu depozitářů investičních fondů**

Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle §596 písm. e) Zákona.

##### **5.3. Popis základních činností depozitáře fondu kolektivního investování a jeho povinností vůči Fondu včetně vymezení jeho odpovědnosti**

A. Opatrování, úschova a evidence majetku fondu

(1) V rámci činnosti depozitáře depozitář fondu kolektivního investování

a) má v opatrování zastupitelné investiční nástroje v majetku fondu kolektivního investování jejich evidováním na vlastnickém účtu, který depozitář fondu kolektivního investování vede pro tento fond v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, v samostatné evidenci investičních nástrojů, v evidenci na ně navazující nebo v obdobné evidenci vedené podle práva cizího státu; depozitářská smlouva depozitáře fondu kolektivního investování opravňuje zajistit opatrování zastupitelných investičních nástrojů i zřízením vlastnického

účtu pro tento fond u centrálního depozitáře zaknihovaných cenných papírů nebo srovnatelného zařízení založeného nebo vytvořeného podle práva cizího státu,

b) má fyzicky v úschově majetek fondu kolektivního investování, jehož povaha to umožňuje,

c) zajišťuje evidenci o majetku fondu kolektivního investování, jehož povaha to umožňuje.

(2) V rámci činnosti depozitáře depozitář fondu kolektivního investování dále zajišťuje evidenci o majetku fondu kolektivního investování, který drží nebo je oprávněn držet hlavní podpůrce tohoto fondu kolektivního investování.

#### B. Povinnosti depozitáře ve vztahu k vedení peněžních prostředků

(1) V rámci činnosti depozitáře fondu kolektivního investování depozitář zřizuje nebo vede

a) peněžní účty na jméno tohoto fondu,

b) peněžní účty na jméno obhospodařovatele tohoto fondu zřízené ve prospěch tohoto fondu,

c) peněžní účty na svoje jméno zřízené ve prospěch tohoto fondu; v takovém případě depozitář speciálního fondu zajišťuje, aby na takovém účtu nebyly vedeny jeho peněžní prostředky.

(2) Peněžní účty je depozitář oprávněn zřídit u

a) České národní banky nebo centrální banky jiného státu,

b) banky se sídlem v České republice,

c) zahraniční banky, která má pobočku umístěnou v České republice,

d) zahraniční banky, která má sídlo v jiném členském státě a která nemá pobočku umístěnou v České republice,

e) zahraniční banky nebo obdobné osoby, která má sídlo ve třetí zemi vyžadující dodržování pravidel obezřetnosti, která jsou srovnatelná s pravidly obezřetnosti podle práva Evropské unie,

f) spořitelního a úvěrního družstva, nebo

g) toho, kdo je hlavním podpůrcem (viz. bod 1.10.) fondu kolektivního investování.

(3) Depozitář ukládá bez zbytečného odkladu na příslušný jím zřízený peněžní účet podle odstavce 1 nebo 2 veškeré peněžní prostředky tohoto fondu získané zejména upsáním nebo vydáváním cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných tímto fondem.

(4) V rámci činnosti depozitáře fondu kolektivního investování depozitář eviduje všechny peněžní účty zřízené pro tento fond a kontroluje pohyb peněžních prostředků tohoto fondu na těchto účtech.

#### C. Kontrolní povinnosti

(1) V rámci činnosti depozitáře fondu kolektivního investování depozitář kontroluje, zda v souladu s tímto zákonem, přímo použitelným předpisem Evropské unie v oblasti obhospodařování investičních fondů, statutem fondu kolektivního investování a ujednáními depozitářské smlouvy:

a) byly vydávány a odkupovány podílové listy nebo investiční akcie,

b) byla vypočítávána aktuální hodnota podílového listu nebo investiční akcie,

c) byl oceňován majetek a dluhy tohoto fondu,

d) byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem tohoto fondu v obvyklých lhůtách,

e) jsou používány výnosy plynoucí pro tento fond a

f) je majetek tohoto fondu nabýván a zcizován.

(2) V rámci činnosti depozitáře fondu kolektivního investování depozitář provádí příkazy obhospodařovatele tohoto fondu v souladu se statutem tohoto fondu a v souladu s depozitářskou smlouvou.

(3) V rámci činnosti depozitáře fondu kolektivního investování depozitář dále kontroluje stav majetku Fondu, který nelze mít v opatrování podle § 71 odst. 1 písm. a) Zákona nebo v úschově podle § 71 odst. 1 písm. b) Zákona.

D. Povinnosti obhospodařovatele ve vztahu k vedení peněžních prostředků

(1) Obhospodařovatel fondu kolektivního investování je po předchozím oznámení deponitáři tohoto fondu oprávněn zřídit pro tento fond účet u osoby uvedené v bodě B. odst. 2.

(2) Obhospodařovatel fondu kolektivního investování nakládá s peněžními prostředky tohoto fondu jen prostřednictvím deponitáře tohoto fondu nebo prostřednictvím osoby uvedené v bodě B. odst. 2, u které zřídil peněžní účet.

(3) Obhospodařovatel fondu kolektivního investování ukládá, bez zbytečného odkladu, na příslušný peněžní účet zřízený podle odstavce 1 nebo zřízený deponitářem tohoto fondu podle bodu B. odst. 1 a 2 peněžní prostředky tohoto fondu získané zejména upsáním nebo vydáváním cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných tímto fondem.

E. Odpovědnost deponitáře

(1) Deponitář fondu kolektivního investování, který obhospodařovateli tohoto fondu, tomuto fondu, podílníkovi nebo akcionáři tohoto fondu způsobí újmu porušením své povinnosti stanovené nebo sjednané pro výkon jeho činnosti jako deponitáře, je povinen ji nahradit.

(2) Povinnosti k náhradě podle odstavce 1 se deponitář fondu kolektivního investování zproští jen, prokáže-li, že újmu nezavinil ani z nedbalosti.

(3) Dojde-li ke ztrátě investičních nástrojů, které má deponitář fondu kolektivního investování v opatrování podle § 71 odst. 1 písm. a) Zákona nebo úschově podle § 71 odst. 1 písm. b) Zákona, deponitář nahradí tomuto fondu bez zbytečného odkladu újmu z toho vzniklou; přitom nerozhoduje, zda deponitář pověřil výkonem některé činnosti jiného.

Podrobnosti výkonu činnosti deponitáře stanoví deponitářská smlouva.

#### **5.4. Popis jiných činností, které deponitář Fondu vykonává pro Fond**

Aktuálně deponitář jiné činnosti pro Fond nevykonává.

#### **5.5. Údaje o konsolidačním celku, do kterého je deponitář Fondu zahrnut**

Deponitář je součástí konsolidačního celku KBC Bank NV sídlem na adrese: Havenlaan 2, B-1080 Brussels (Sint-Jans Molenbeek), Belgie, která připravuje finanční výkazy v souladu s EU IFRS. KBC Bank NV je ovládána KBC Group NV.

#### **5.6. Údaje o osobách pověřených deponitářem**

Aktuálně deponitář nepověřil nikoho dalšího výkonem některé činnosti.

### **Článek 6. Investiční strategie**

#### **6.1. Druhy majetkových hodnot, které mohou být do fondu nabyty**

Fond investuje do následujících druhů majetkových hodnot:

A. Nemovitostní společnosti



Fond může do svého majetku nabývat účasti v nemovitostních společnostech za podmínek uvedených v bodě 9.6. Nemovitostní společnost je akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným nebo obdobná právnická osoba podle zahraničního práva, jejímž předmětem podnikání nebo činnosti je převážně nabývání nemovitostí včetně jejich příslušenství, provozování nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

## B. Nemovitosti

Fond může nabývat do svého majetku nemovitosti včetně jejich příslušenství; to platí i pro nemovitostní společnosti, na kterých má Fond účast. Příslušenstvím nemovitosti jsou samostatné movité a nemovité věci, které náleží vlastníkovim nemovitosti a jsou určeny k tomu, aby byly užívány společně s nemovitostí (například nábytek a jiné vybavení nutné pro provozování dané nemovitosti, topná tělesa, kotle, zabezpečovací zařízení, ploty, drobné stavby apod.).

Fond může nemovitosti nabývat pouze za účelem:

- a) jejich provozování, a to za podmínky, že tyto nemovitosti jsou způsobilé při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos; nebo
- b) jejich dalšího prodeje, a to za podmínky, že tyto nemovitosti jsou způsobilé přinést ze svého prodeje zisk.

Nemovitosti nabývané do majetku Fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má Fond účast, budou využívány komerčním způsobem, a to v souladu s účelem, pro který byly kolaudovány. Cílem nabývání nemovitostí je především jejich dlouhodobé držení za účelem získání pravidelného výnosu a následná reinvestice těchto výnosů.

Fond investuje přímo, či prostřednictvím účasti v nemovitostních společnostech, zejména do existujících kvalitních nemovitostí umístěných v atraktivních lokalitách, kde investiční společnost vidí příležitost k růstu výnosů a ke kapitálovým ziskům. Jedná se zejména o tyto druhy nemovitostí generujících pravidelné výnosy:

- a) obytné domy a rezidenční projekty,
- b) bytové domy a jednotlivé byty,
- c) pozemky,
- d) administrativní budovy a centra,
- e) maloobchodní budovy a centra,
- f) multifunkční centra,
- g) logistické a industriální objekty, včetně skladů, výrobních prostor, garáží a parkovišť,
- h) hotely a hotelové komplexy,
- i) sportovní a zábavní centra.

Fond investuje přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostní společnosti pouze do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky.

Do budoucna se předpokládá rozšíření investiční politiky Fondu též na investice do nemovitostí na území jiných členských států Evropské unie. Podmínkou tohoto rozšíření investiční politiky je změna statutu, která stanoví bližší podrobnosti (zejména investiční limity pro investice do nemovitostí na území jednoho cizího státu a celkový limit pro investice na území jiných států) a dále uzavření dodatku k depozitářské smlouvě, ze kterého bude vyplývat připravenost depozitáře vykonávat svou funkci ve vztahu k těmto investicím.

Dlouhodobě bude většina investic Fondu realizována v českých korunách. V případě, že investice budou v jiné měně, Fond se pokusí s odbornou péčí ošetřit rizika, která s tím souvisí.

### C. Likvidní majetek

Fond dále investuje do těchto druhů likvidních majetkových hodnot:

- a) pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně dle §15 Nařízení vlády č.243/2013 Sb. o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“);
- b) cenných papírů vydaných fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním fondem, jestliže má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu dohledu a jsou tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok;
- c) státních pokladničních poukázek, poukázek ČNB a srovnatelných nástrojů peněžního trhu;
- d) dluhopisů a obdobných zahraničních cenných papírů
  - jejichž zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 rokům; a
    - jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie, nebo
    - na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, nebo se s nimi obchoduje na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem Evropské unie, je oficiálně uznaný a na němž se pravidelně obchoduje, jestliže tyto trhy jsou uvedeny v seznamu zahraničních trhů, obdobných regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem Evropské unie, vedeném Českou národní bankou;

Do jmění fondu nemovitostí lze nabýt dluhopis, který je přijat k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení vlády a jehož zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 rokům.

## **6.2. Investiční limity ve vztahu k majetku dle odst. 6.1.**

Majetkem pro výpočty limitů se rozumí aktiva Fondu.

Investice Fondu do výše uvedených druhů aktiv podléhají následujícím limitům

### **A. Nemovitostní společnosti**

Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu.

Jestliže po nabytí účasti v nemovitostní společnosti překročí hodnota této účasti 40 % hodnoty majetku Fondu, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s limitem uvedeným v předchozím odstavci do tří (3) let od tohoto překročení.

Hodnota účasti Fondu ve všech nemovitostních společnostech nesmí překročit 80 % hodnoty majetku Fondu.

### **B. Nemovitosti**

Hodnota jedné nemovitosti nabývané do majetku Fondu nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Nemovitosti, jejichž ekonomické využití je propojeno, se považují za jednu nemovitost.

Celková hodnota nemovitostí, které se podle Zákona oceňují porovnávací metodou, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku Fondu. Pokud má Fond účast v nemovitostní společnosti, započítává se do uvedeného limitu též hodnota takových nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, a to poměrem vyplývajícím z této účasti.

Pokud po nabytí nemovitosti do majetku Fondu překročí hodnota nemovitosti limity stanovené v předchozích dvou odstavcích o více než 10 %, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s těmito limity do tří (3) let od tohoto překročení.

Maximální limit investic do příslušenství jedné nemovitosti ve vztahu k hodnotě této jedné nemovitosti jakožto věci hlavní činí zásadně 25 % hodnoty věci hlavní. V odůvodněných případech, kdy příslušenství věci hlavní má zásadní vliv na hodnotu či využití nemovitosti jako celku (tj. věci hlavní a příslušenství společně, typicky se může jednat o logistická centra, hotely, sportovní areály apod.), je možno tento limit překročit až do výše 50 % ceny věci hlavní. Takové překročení limitu je podmíněno předchozím písemným souhlasem depozitáře Fondu.

Maximální limit investic do všech nemovitostí nabývaných za účelem jejich dalšího prodeje v krátkodobém či střednědobém horizontu činí 25 % hodnoty majetku Fondu. Do nemovitostí a nemovitostních společností investuje Fond nejméně 51% a nejvýše 80% hodnoty majetku Fondu.

### C. Likvidní majetek

Do doplňkového likvidního majetku a cenných papírů Fond investuje nejméně 20 % a nejvýše 49 % hodnoty svého majetku. Přejídně při přípravě na akvizici nemovitostního aktiva či po prodeji nemovitostního aktiva může být maximální limit překročen.

### D. V případě překročení zákonných investičních limitů uvede Fond rozložení majetku do souladu se Zákonem s odbornou péčí tak, aby nepoškodil zájmy podílníků.

Zaměstnanec, který pro Investiční společnost spravuje portfolio Fondu, informuje představenstvo Investiční společnosti o překročení investičních limitů neprodleně a předkládá návrh příslušných opatření. Představenstvo bez zbytečného odkladu stanoví postup k dosažení souladu s investičními limity a definuje harmonogram. Součástí tohoto rozhodnutí musí být i nastavení kontrolních mechanismů pro nápravu. Primární snahou je změna struktury majetku Fondu tak, aby nemuselo dojít k nežádoucím prodejům nemovitostí.

### **6.3. Údaj o kopírování nebo sledování indexu nebo jiného finančně kvantitativního ukazatele**

Fond nekopíruje ani nesleduje žádný index nebo finanční ukazatel.

### **6.4. Koncentrace investic**

Fond je ze své povahy zaměřen na investice do nemovitostí a nemovitostních společností, které mohou tvořit až 80 % majetku Fondu. V rámci tohoto zaměření není Fondem striktně sledována užší koncentrace na určité průmyslové odvětví. Fond investuje do nemovitostí na území České republiky.

Investiční politika Fondu je zaměřena na sektor trhu rezidenčních a komerčních nemovitostí generujících výnosy.

Investiční společnost bude při investování majetku Fondu postupovat v souladu se Statutem a dodržovat pravidla pro omezení rizik dle platných právních předpisů.

### **6.5. Údaje o zajištění nebo zaručení investice**

Fond není zajištěným ani zaručeným fondem.

### **6.6. Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky na účet Fondu**

Fond může přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do jednoho roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % hodnoty majetku Fondu.

Úvěr zajišťovaný zástavním právem může Fond přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Celková výše takového úvěru nesmí přesáhnout 70 % hodnoty této nemovitosti. Splatnost takového úvěru může být delší než 1 rok.

Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 100 % hodnoty majetku Fondu. Majetkem pro účely tohoto odstavce se rozumí aktiva Fondu snížená o dluhy Fondu.

#### **6.7. Možnosti a limity použití majetku Fondu k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru a zajištění závazku jiné osoby nebo úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním**

Fond může ze svého majetku poskytnout úvěr pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. Úvěr musí být zajištěn a v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do šesti (6) měsíců ode dne pozbytí účasti. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných nemovitostí

Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Fondu nemovitostním společností nesmí překročit 55 % hodnoty majetku Fondu.

Fond může ze svého majetku poskytnout zajištění přijatých úvěrů či půjček za podmínky, že má poskytnutí takové zástavy pozitivní ekonomický dopad. Poskytnutí zajištění musí být v souladu s celkovou investiční strategií Fondu a nesmí nepřiměřeně zvyšovat riziko portfolia Fondu. O poskytnutí zajištění rozhoduje představenstvo Investiční společnosti s předchozím souhlasem Depozitáře. Majetkem pro účely tohoto odstavce se rozumí aktiva Fondu snížená o dluhy Fondu.

#### **6.8. Možnosti a limity vztahující se k prodeji majetkových hodnot na účet Fondu, které Fond nemá ve svém majetku**

Fond nebude provádět prodeje majetkových hodnot, které nemá ve svém majetku.

#### **6.9. Techniky k obhospodařování Fondu a možnosti a limity jejich používání, využití pákového efektu a celková expozice**

Pro efektivní obhospodařování Fondu může investiční společnost používat finanční deriváty a repo obchody. Efektivním obhospodařováním se myslí realizace operací za účelem snížení rizika, snížení nákladů nebo dosažení dodatečných výnosů, za předpokladu, že podstupované riziko je v souladu s rizikovým profilem fondu.

Fond omezeně investuje do finančních derivátů.

Fond může uskutečňovat repoobchody pouze při splnění podmínek Nařízení vlády. Limit pro poskytnutí investičních nástrojů z majetku Fondu jako finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu nebo jiného zajištění v rámci repoobchodu činí 30 % hodnoty majetku Fondu.

Finanční deriváty může Fond sjednat jen za účelem zajištění. Podkladovými nástroji může být pouze měna, resp. měnový kurz. Při splnění podmínek Nařízení vlády bude Fond investovat pouze do měnových swapů a forwardů za účelem zajištění proti měnovému riziku.

Swapem se rozumí dohoda dvou stran o vzájemném nákupu a prodeji podkladových nástrojů (tj. měnový swap – měna) za předem stanovenou cenu, která je vypořádávána k určitým okamžikům v budoucnosti.

Forwardem se rozumí dohoda dvou stran o nákupu nebo prodeji podkladového nástroje za předem stanovenou cenu, která je vypořádávána k budoucímu datu.

Fond s ohledem na strukturu majetku Fondu pro účely stanovení, resp. výpočtu celkové expozice Fondu používá metodu hrubé hodnoty aktiv a závazkovou metodu dle Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „Nařízení k AIFMD“). Expozice Fondu je v souladu s metodou hrubé hodnoty aktiv a závazkovou metodou stanovována jako součet absolutních hodnot všech pozic oceněných podle příslušných právních a účetních předpisů za podmínek stanovených Nařízením k AIFMD. Maximální limit celkové expozice Fondu odpovídá maximálnímu limitu pro využití pákového efektu (viz níže).

Výpočet expozice Fondu vztahující se k derivátům se provádí alespoň jednou za měsíc, přičemž expozice vztahující se k derivátům nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % fondového kapitálu; je-li překročena v důsledku změn reálných hodnot, upraví se pozice Fondu ve vztahu k derivátům bez zbytečného odkladu tak, aby tato expozice k derivátům vyhovovala limitu.

Výpočet expozice Fondu vztahující se k přijetí úvěru nebo zápůjčky peněžních prostředků na účet Fondu se provádí alespoň jednou za měsíc, přičemž expozice vztahující se k přijetí úvěru nebo zápůjčky nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % fondového kapitálu; je-li překročena, upraví se pozice Fondu ve vztahu k přijetí úvěru nebo zápůjčky bez zbytečného odkladu tak, aby tato expozice k přijetí úvěru nebo zápůjčky vyhovovala limitu.

Mírou využití pákového efektu se rozumí číselný údaj vypočtený jako podíl expozice Fondu a fondového kapitálu (fondovým kapitálem se rozumí pro účely stanovení míry využití pákového efektu hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů Fondu), přičemž maximální limit pro míru využití pákového efektu činí 3, tj. 200 % hodnoty fondového kapitálu Fondu. Nástroje, které lze použít za účelem využití pákového efektu jsou přijaté zápůjčky a úvěry, deriváty a repo obchody dle tohoto článku statutu. Podmínky pro jejich sjednávání jsou uvedeny v příslušných ustanoveních statutu a v Nařízení vlády.

Pákový efekt lze používat dle statutu a Nařízení vlády pouze za účelem efektivního obhospodařování Fondu, za účelem zajištění a při a přijímání úvěrů a zápůjček na účet Fondu za účelem nabytí majetku do vlastnictví Fondu.

## **Článek 7. Rizikový profil**

### **7.1. Upozornění, že hodnota investice může klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky**

Před investováním do Fondu by potenciální podílníci měli zvážit možná rizika plynoucí z investování do Fondu. Informace o rizikovém profilu Fondu vychází z poměru rizika a výnosů u dané investice s upozorněním na rizika spojená s investicí do Fondu. Hodnota investice může nejen stoupat, ale i klesat, přičemž návratnost původně investované částky není zaručena. Investice do Fondu je určena k dosažení výnosu při jejím dlouhodobém držení a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci.

## 7.2. Rizikový profil

**V souvislosti se svou investicí do Fondu se investor může setkat s následujícími riziky:**

### 7.2.1. Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu.

Hodnota investičních instrumentů může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušné investiční nástroje vnímá.

S ohledem na skutečnost, že majetek Fondu musí v souladu se Zákonem tvořit nemovitostní majetek nejméně z 51 %, musí si být podílník vědom, že i přes maximální snahu bezpečného obhospodařování a diverzifikace majetku Fondu v případě kolísání realitního trhu může dojít i ke kolísání hodnoty podílového listu Fondu.

Riziko kolísání realitního trhu je obzvláště významné u investic určených k prodeji v krátkodobém horizontu. Mimo obecného rizika kolísání realitního trhu jako celku u těchto projektů také existuje individuální riziko, že ve srovnání s jinými projekty na trhu nebudou dostatečně atraktivní.

Ke kolísání hodnoty podílového listu Fondu může dojít v důsledku kolísání výnosů dosahovaných z pronájmu nemovitostí v závislosti na změnách poptávky a nabídky na nájemním trhu. Mimo obecného rizika kolísání nájemního trhu jako celku u těchto nemovitostí také existuje individuální riziko, že ve srovnání s jinými nájemními prostorami na trhu nebudou dostatečně atraktivní. V případě ukončení nájmu rovněž existuje riziko, že zajištění nového nájemníka bude vyžadovat určitý čas a nelze zaručit, že nový pronájem bude stejně či více ziskový než stávající nebo předchozí pronájem.

Jednotlivá nemovitostní aktiva představují značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého nemovitostního aktiva může mít obzvláště významný dopad na vývoj ceny podílového listu Fondu.

### 7.2.2. Rizika spojená se stavebními vadami

Nemovitosti, do kterých Fond investuje přímo či prostřednictvím nemovitostních společností, mohou být dotčeny stavebními vadami, přičemž se může jednat o vady skryté nebo o vady, které vyvstanou až po delším časovém období. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti, zvýšené náklady na opravy apod.

### 7.2.3. Ekologická rizika

Fond je vystaven riziku ekologické zátěže (například ve formě kontaminace toxickými látkami) na nemovitostech v majetku Fondu či nemovitostních společností, v nichž má Fond účast, v souvislosti s jejich současným či minulým užíváním (nebo v souvislosti s užíváním sousedních nemovitostí třetími osobami). Pokud by se takováto ekologická zátěž vyskytla, Fond či nemovitostní společnosti by jako vlastníci příslušné nemovitosti mohl být nucen nebo by mohl mít povinnost ekologickou zátěž odstranit na vlastní náklady. Ekologická zátěž také

může negativně ovlivnit cenu nemovitosti nebo výši nájemného. To platí i v případě, že by se ekologická zátěž objevila na nemovitostech sousedících s nemovitostmi ve vlastnictví Fondu nebo investiční společnosti, v níž má Fond účast. Fond se toto riziko snaží omezit důslednou ekologickou prověrkou nabývaných nemovitostí.

Předpisy na ochranu životního prostředí (ochrana rostlin a živočichů, ochrana přírody a krajiny, nakládání s odpady apod.) mohou Fondu bránit využívat nemovitosti optimálním způsobem a mohou vyvolávat dodatečné náklady spojené s jejich vlastnictvím a užíváním. Dodatečné náklady mohou vzniknout i v důsledku případných změn v existující právní úpravě, a tak snížit ziskovost Fondu.

#### 7.2.4. Rizika spojená s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile u jednotlivých nemovitostí nebo může souviset i s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese. To může vést ke snížení výkonnosti fondu z důvodu nižších příjmů a při dlouhodobějším trendu i k snížení hodnoty podílového listu v důsledku snížení hodnoty příslušné nemovitosti.

#### 7.2.5. Rizika spojená s neschopností splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na provoz a údržbu budov

Fond a/nebo nemovitostní společnosti, v nichž má Fond účast, budou k financování svých investic do nemovitostí a developerských projektů používat rovněž úvěry. To vyvolává riziko, že dojde-li k výraznému zvýšení krátkodobých úrokových sazeb a těmto zvýšeným nákladům se nebude možno vyhnout vhodným refinancováním, ani je nebude moci pokrýt ze zvýšených výnosů, růst nákladů omezí ziskovost Fondu. V krajním případě může být Fond nucen některé nemovitosti urychleně prodat. Takovýto rychlý prodej může negativně ovlivnit hodnotu podílového listu Fondu.

S dluhovým financováním je rovněž spojeno riziko vyplývající ze specifických závazků Fondu vyplývajících z úvěrových a zástavních smluv. Tyto smlouvy mohou například omezovat finanční volnost Fondu stanovením limitů pro další dluhové financování a předčasné splácení úvěrů, nebo mohou pro Fond stanovit povinnost dosahovat určitých finančních výsledků.

V případě neschopnosti Fondu platit jiné své závazky je situace obdobná a může vést ke snížení majetku fondu.

Neschopnost Fondu hradit náklady na provoz a údržbu budov může vést ke zhošení stavu nemovitosti a omezení jejího provozu. To se opět může projevit ve snížení hodnoty nemovitosti a tím i hodnoty podílového listu.

#### 7.2.6. Živelní a bezpečnostní rizika

Nemovitosti v majetku Fondu či nemovitostních společností, v nichž má Fond účast, jsou vystaveny živelním rizikům (záplavy, požáry apod.), jakož i bezpečnostním rizikům (ozbrojený konflikt, terorismus). Tato rizika se Fond snaží omezit sjednáním pojištění v přiměřeném rozsahu za přiměřenou cenu. V závislosti na vývoji bezpečnostní situace však takové pojištění nemusí být dostupné nebo dostačující.

#### 7.2.7. Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti, zejména politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou



V případě, že by Fond nabyl zahraniční nemovitost, upozorňujeme na riziko ztráty na majetku fondu v souvislosti s politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou v zemi, kde se nemovitost nachází.

#### 7.2.8. Rizika spojená s možností selhání nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast

Nemovitostní společnosti jsou obchodními společnostmi a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v nemovitostní společnosti či jeho úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti) resp. nemožnosti prodeje podílu v nemovitostní společnosti.

#### 7.2.9. Rizika spojená s nesplácením úvěrů nebo půjček poskytnutých Fondem nemovitostní společnosti

Fond může ze svého majetku poskytnout zajištěný úvěr pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. V případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do 6 (šesti) měsíců ode dne pozbytí účasti. Poskytnutí úvěru, a to i zajištěného s sebou může přinést riziko jeho nesplácení v případě nesolventnosti příjemce úvěru, riziko je do značné míry sníženo zajišťovacím instrumentem.

#### 7.2.10. Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jeho držetím

Upozorňujeme na riziko ztráty, které může vzniknout v důsledku nedodržení podmínek Nařízení vlády dle §58. Nedojde-li k odstranění nežádoucího stavu, může být Fond nucen prodat svou účast v nemovitostní společnosti do šesti (6) měsíců ode dne, kdy došlo k tomuto porušení, což může způsobit například obtížnost prodeje podílu v nemovitostní společnosti resp. nutnost nuceného prodeje i za nevýhodnou cenu.

#### 7.2.11. Rizika spojená s možností pozastavit vydávání a odkupování podílových listů až na dva (2) roky

Investiční společnost má dle tohoto Statutu možnost, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků, pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu. To přináší podílníkovi riziko nelikvidity předmětných podílových listů.

K pozastavení může dojít až na dva (2) roky.

#### 7.2.12. Rizika spojená s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje

V případě nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje může dojít ke snížení její ceny, či může být její prodej znemožněn v předpokládaném časovém horizontu a tím může dojít ke snížení likvidity Fondu.

7.2.13. Rizika související s chybným oceněním nemovitosti nebo nemovitostní společnosti znalcem nebo členy výboru odborníků

Hodnota nemovitostí a nemovitostních společností v majetku Fondu je stanovována výborem odborníků. Ačkoli mají členové výboru odborníků povinnost postupovat s odbornou péčí, jejich stanovení hodnoty je nutně do jisté míry subjektivní a představuje rizikový faktor, neboť členové výboru odborníků mohou zvolit příliš konzervativní nebo naopak příliš optimistický přístup. Toto platí přiměřeně i pro znalce. Toto riziko je omezeno tím, že členové výboru odborníků odpovídají Investiční společnosti, depozitáři a podílníkům Fondu za škodu způsobenou porušením svých povinností.

7.2.14. Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nesplní svůj peněžitý závazek

Úvěrové riziko může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů, generální dodavatelé, architekti, statici, pojišťovny apod.) nedodrží svůj závazek. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na vztahy s jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními.

7.2.15. Riziko nedostatečné likvidity spočívající v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o odkoupení podílových listů, nebo že může dojít k pozastavení odkupování cenných papírů vydaných Fondem.

V souladu se Zákonem musí tvořit nejméně 20 % hodnoty majetku Fondu likvidní aktiva. Součástí systému řízení rizik je i systém řízení likvidity. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, do kterých Fond investuje převážnou část svého majetku, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny, včetně příslušných zápisů do katastru nebo do obchodního rejstříku apod., je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za následek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou (2) let.

V případě odkupování podílových listů Fondu ve velkém rozsahu může dojít k situaci, kdy Investiční společnost bude nucena z důvodu nedostatku likvidních prostředků pozastavit odkupování podílových listů Fondu.

Tržní ceny dluhopisů a cenných papírů s fixním příjmem jsou ovlivňovány kreditními riziky (riziko nesplacení emitentem) a je s nimi spojeno též riziko likvidity.

7.2.16. Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě

Riziko vypořádání je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce, kdy protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zejména výběrem důvěryhodných protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.

7.2.17. Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majtkových hodnot v majetku fondu kolektivního investování

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí nemůže Investiční společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Investiční společnost upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. Hodnota podílového listu je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku Fondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do Fondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

7.2.18. Operační riziko neboli riziko ztráty majetku vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek fondu kolektivního investování nebo cenné papíry vydané fondem kolektivního investování

Majetek Fondu je v úschově depozitáře. Existuje riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

7.2.19. Riziko koncentrace související s investičním zaměřením fondu kolektivního investování na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv

Fond investuje do nemovitostí na území České republiky, ať již přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostních společnostech. Toto zaměření vede ke koncentraci rizik spojených s výkyvy nemovitostního a nájemního trhu v České republice. Informace o možném rozšíření investiční politiky v budoucnu jsou uvedeny v bodu 6.1.B.

7.2.20. Riziko nesplnění nepeněžitého závazku protistrany a jiného nepříznivého jednání třetích stran

Třetí strany mohou neplnit své nepeněžité závazky (např. může dojít k přerušení dodávek energií, generální dodavatel může být v prodlení vůči sjednanému harmonogramu stavby apod.), nebo se dopustit jiného nepříznivého jednání, které může Fond přímo či nepřímo poškodit. Ačkoli se Fond bude vždy snažit vymáhat náhradu takto způsobené škody, existuje riziko, že takto způsobená škoda nebude nahrazena vůbec, nebo jen částečně. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu nebo vhodnými smluvními ujednáními.

7.2.21. Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu

Aktiva v majetku Fondu mohou být vyjádřena v jiných měnách, než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota podílového listu se stanovuje v českých korunách (základní měnová hodnota). Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty Fondu a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Fondu, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního

nástroje vyjádřeného v této měně. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke kapitálové ztrátě.

#### 7.2.22. Rizika související s používáním technik k obhospodařování fondu

Fond používá techniky obhospodařování zejména za účelem snížení měnových rizik souvisejících s jeho investicemi, a to zejména měnové swapy a forwardy. Rizika plynoucí z těchto derivátů jsou omezena především výběrem protistran obchodu a maximálním limitem expozice. V případě selhání protistrany obchodu či negativnímu vývoji podkladového aktiva hrozí fondu snížení hodnoty jeho majetku.

#### 7.2.23. Riziko, že ze Zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen

Fond může být zrušen zejména z důvodů:

- rozhodnutí o přeměně fondu
- odnětí povolení, například pokud fondový kapitál fondu nedosáhne hranice 1.250.000 EUR do 6 měsíců od jeho vzniku,
- odnětí povolení investiční společnosti

Za určitých okolností (ekonomické důvody, atd.) může být Fond zrušen, přičemž podílník nemá zaručeno, že v důsledku této skutečnosti bude moci setrvat ve Fondu po celou dobu trvání svého investičního horizontu, což může mít dopad na předpokládaný výnos z jeho investice. Statut tímto explicitně varuje, že neexistuje a není žádná záruka ve smyslu výše uvedeném ohledně setrvání (či možnosti setrvání) podílníka (investora) ve Fondu.

#### 7.2.24. Politické riziko

Hodnota investičních instrumentů obsažených v portfoliu Fondu může být ovlivňována změnami v mezinárodní politické situaci nebo změnami vládní politiky, změnami v daňové politice, omezeními v oblasti zahraničního investování a v repatriaci výnosů, fluktuací měnových kurzů, změnami v právním řádu či jinými změnami v České republice nebo zemi, do níž investice směřuje, a to včetně změn souvisejících se situací na úrovni Evropské unie.

#### 7.2.25. Riziko právního řádu a jeho změny

Fond musí splňovat požadavky stanovené právním řádem České republiky a daňových zákonů platných v zemích, ve kterých vyvíjí aktivitu. Rizika právního řádu zahrnují rovněž rizika spojená s vymahatelností práva, nestranností soudních a správních orgánů apod.

Pokud dojde ke změně stávající platné právní úpravy, mohou se požadavky, které Fond nebo nemovitostní společnost, v níž má účast, musí splňovat, odlišovat od dosavadních požadavků. Konkrétně se může jednat zejména o změny stavebního zákona a dalších stavebních předpisů, ekologických předpisů či závazných technických a technologických norem. Ke změnám může dojít i v právní úpravě kolektivního investování, účetnictví a oceňování majetku Fondu. Tyto změny mohou mít vliv například na vznik daňové povinnosti na úrovni nemovitostní společnosti či Fondu a v důsledku případné existence rozdílu mezi tržní hodnotou nemovitostní společnosti, respektive tržní hodnotou nemovitostí v jejím majetku zjištěnou podle platných pravidel pro oceňování a daňovou hodnotou nemovitostí v jejím vlastnictví.

Ve svém důsledku pak tyto změny mohou mít vliv na výpočet účetního zisku Fondu a/nebo výši majetku Fondu.

Velmi významné je rovněž riziko změn v oblasti daňového zákonodárství, týkajících se například daně z příjmů právnických osob (sazba daně, základ daně, odpisy apod.), daně z přidané hodnoty, daně z převodu nemovitostí nebo daně z nemovitostí, které mohou mít přímý i nepřímý dopad na hodnotu investic Fondu, jakož i na hospodaření Fondu samotného.

Vzhledem k tomu, že Fond může přímo či prostřednictvím nemovitostních společností investovat do památkově chráněných objektů, či objektů nacházejících se v památkově chráněných zónách, na hospodaření fondu mohou mít vliv též změny v právních předpisech upravujících památkovou ochranu a jednání správních orgánů, kterým je svěřen dohled nad jejich dodržováním.

Ke změnám s výrazným dopadem na hodnotu investičních instrumentů může docházet i na regionální či místní úrovni. Jedná se například o změny územního plánu, místní regulační vyhlášky apod.

#### 7.2.26. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitostí Fondem

Při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifík realizace výstavby. Taková rizika mohou být např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, velikost projektu a jeho etapová výstavba, nedodržení harmonogramu prací, problémy se získáním potřebných povolení, překročení nákladů, menší než očekávaný výnos z prodeje či pronájmu nemovitostí apod. Tato rizika se Fond snaží minimalizovat důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností, architektů a projektantů, jakož i důslednou kontrolní činností stavebního dozoru, odbornými tržními odhady a analýzami.

#### 7.2.27. Riziko restitučních a podobných vlastnických nároků k nemovitostem

Vzhledem k zásadním změnám ve vlastnické struktuře nemovitostí, ke kterým zejména v České republice došlo v průběhu 20. století (konfiskace majetku nacisty, poválečné restituce, znárodňování v době komunistické totality, restituce v 90. letech), existuje zvýšené riziko restitučních a podobných vlastnických nároků třetích osob k nemovitostem v majetku Fondu či nemovitostních společností, v nichž má Fond účast. Fond se toto riziko snaží minimalizovat důslednou právní prověrkou nabývaných nemovitostí a nemovitostních společností a kvalitním právním zastoupením v případných sporech, případně pojištěním právního titulu k nemovitostem.

#### 7.2.28. Živelní a bezpečnostní rizika

Nemovitosti v majetku Fondu či nemovitostních společností, v nichž má Fond účast, jsou vystaveny živelním rizikům (záplavy, požáry apod.), jakož i bezpečnostním rizikům (ozbrojený konflikt, terorismus). Tato rizika se Fond snaží omezit sjednáním pojištění v přiměřeném rozsahu za přiměřenou cenu. V závislosti na vývoji bezpečnostní situace však takové pojištění nemusí být dostupné nebo dostačující.

### 7.2.29. Rizika spojená s informačními technologiemi a službami

Investiční společnost při obhospodařování Fondu využívá informační technologie a služby. Při využívání a budoucích upgradech těchto technologií a služeb může dojít k výpadkům, které mohou vést ke vzniku ztrát, jež mohou negativně ovlivnit hodnotu podílových listů.

### 7.2.30. Riziko menší atraktivity podílových listů v důsledku růstu úrokových sazeb

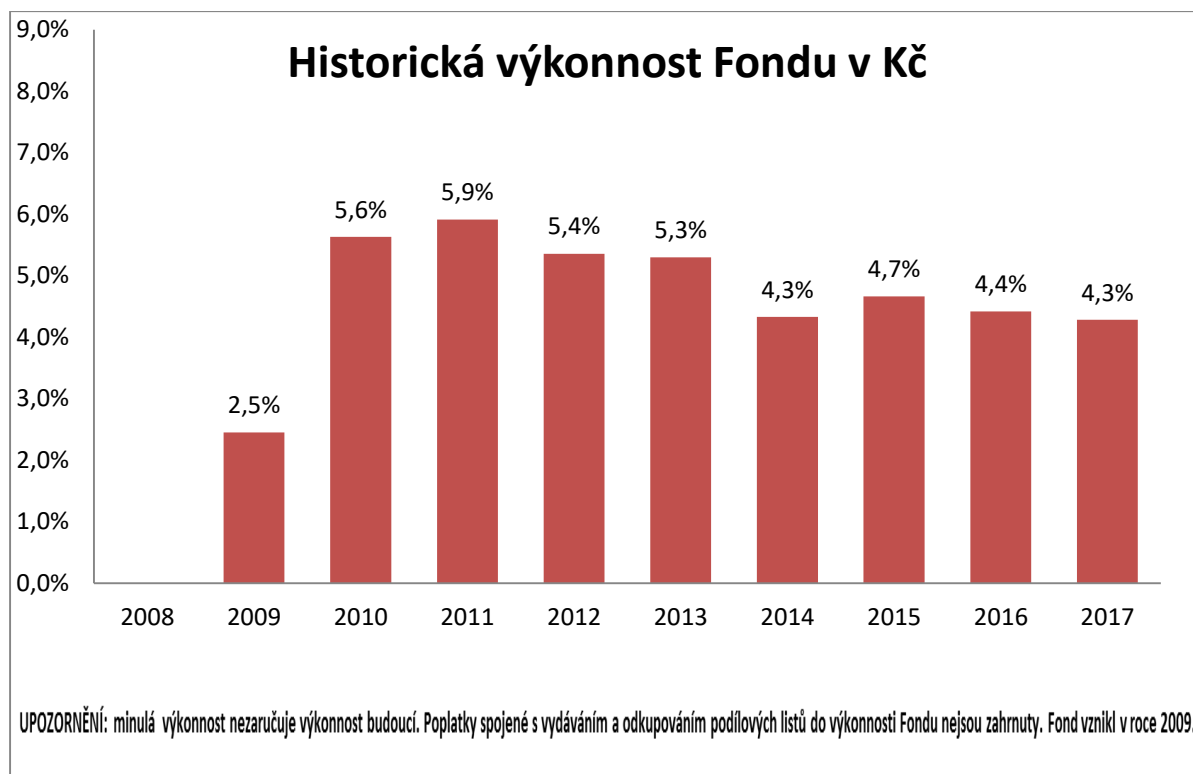
V případě růstu úrokových sazeb mohou investoři před podílovými listy Fondu preferovat jiné investiční instrumenty. Tento pokles atraktivity podílových listů Fondu se může projevit zvýšenými požadavky na odkup a sníženým zájmem o nákup podílových listů Fondu.

### 7.2.31. Rizika spojená s podílovým spoluvlastnictvím nemovitostí a účastí na joint-ventures

V případě, že Fond či nemovitostní společnost v majetku Fondu je spoluvlastníkem, a nikoli výlučným vlastníkem určitých nemovitostí, toto podílové spoluvlastnictví přináší další specifická rizika. Jde například o riziko, že proti vůli ostatních spoluvlastníků nebude možno prosadit optimální způsob využívání nemovitosti, riziko, že možnost odkoupit podíl některého ze spoluvlastníků z titulu zákonného předkupního práva vznikne v nevhodnou dobu, a Fond bude proto muset přehodnotit své investiční plány, nebo o riziko, že podíly ostatních spoluvlastníků mohou být předmětem exekuce. V případě joint-ventures může Fondu či nemovitostní společnosti vzniknout povinnost za určitých okolností odkoupit podíly ostatních investorů, nebo naopak povinnost prodat svůj podíl, a to bez ohledu na aktuální investiční plány Fondu.

## Článek 8. Informace o historické výkonnosti

### 8.1. Historická výkonnost Fondu



### 8.2. Upozornění :

- Údaje o historické výkonnosti Fondu v minulosti nejsou ukazatelem výkonnosti budoucí. Investice do podílových listů v sobě obsahuje riziko výkyvů aktuální hodnoty podílového listu a není zaručena návratnost investované částky;
- Fond funguje od r. 2009, kdy získal povolení k vytvoření Fondu od ČNB ;
- Poplatky spojené s vydáváním a odkupováním podílových listů se do výkonnosti Fondu nezapočítávají. Historická výkonnost Fondu je počítána v Kč;

## Článek 9. Zásady pro hospodaření a výplata podílu na zisku nebo výnosech

### 9.1. Účetní období

Účetní období Fondu je stanoveno od 1. ledna do 31. prosince kalendářního roku.

## **9.2. Schválení účetní závěrky**

Do působnosti statutárního orgánu investiční společnosti, která obhospodařuje majetek Fondu, náleží schválení účetní závěrky Fondu, jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Fondu.

## **9.3. Pravidla a lhůty pro oceňování majetku a dluhů Fondu**

Aktuální hodnota podílového listu Fondu je stanovována z fondového kapitálu Fondu zjištěného pro příslušné období. Investiční společnost stanovuje aktuální hodnotu podílového listu měsíčně.

Majetek a závazky Fondu se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie a podle Zákona. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Fondu upravuje i vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech a Nařízení k AIFMD. Pro oceňování nemovitostí a nemovitostních společností v majetku Fondu platí pravidla pro stanovení hodnoty nemovitostí a nemovitostních společností znalcem a výborem odborníků podle bodu 9.7.

V souladu se Zákonem a prováděcími předpisy Fond nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech oceňuje dvakrát ročně. Fond může nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech oceňovat rovněž častěji, je-li to vyžadováno zákonem či prováděcím předpisem, nebo je-li to podle posouzení představenstva nebo výboru odborníků Investiční společnosti provedeného s odbornou péčí potřebné pro zajištění reálnosti ocenění. Ocenění z důvodu potřeby pro zajištění reálnosti ocenění se provádí maximálně jednou za měsíc; povinnost výboru odborníků uspořádat zasedání a stanovit hodnoty dle odst. 9.7. není dotčena. Oceňování ostatních majetkových hodnot je prováděno měsíčně ke dni, k němuž se vypočítává aktuální hodnota podílového listu.

Při přepočtu hodnoty aktiv vedených v cizí měně se použije kurz devizového trhu ČNB, vyhlášený ČNB a platný v den, ke kterému se přepočet provádí.

## **9.4.. Způsob použití zisku z výsledku hospodaření s majetkem Fondu**

Hospodářský výsledek Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z činností vykonávaných na základě a v souladu s uděleným povolením ČNB a náklady na zajištění činnosti Fondu.

Výnosy z majetku Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo tento Statut jinak. Pokud hospodaření Fondu za účetní období skončí ziskem (přebytek výnosů nad náklady Fondu), použije se pro růst hodnoty majetku Fondu. Pokud hospodaření Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů nad výnosy Fondu), bude vzniklá ztráta hrazena ze zdrojů Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestací-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu.



## **9.5. Zásady hospodaření s majetkem Fondu ve vztahu k nemovitostem**

- 9.5.1. Pravidla pro nabývání a prodej nemovitostí, zejména podmínky, za kterých lze nabýt nemovitost zatíženou zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem, a postup určení ceny nemovitosti, pokud se ceny určené posudky znalců nebo členů výboru odborníků liší,

Fond nabývá a prodává nemovitosti vždy na základě posudku dvou osob, které jsou členem výboru odborníků obhospodařovatele dotčeného fondu, nebo nezávislého znalce v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce a tlumočníky. Znalce vybírá investiční společnost. Předmětem posouzení musí být i zatěžující práva třetích osob.

V případě více rozdílných posudků nesmí Fond nabýt do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 25 % než je aritmetický průměr z cen těchto posudků a zároveň není vyšší než vyšší z cen podle těchto posudků, nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 25 % než je aritmetický průměr z cen těchto posudků a zároveň není nižší než nižší z cen podle těchto posudků, ledaže doloží depozitáři ekonomické zdůvodnění takového nabytí nebo takového prodeje a depozitář s tím vysloví předchozí souhlas.

Do jmění fondu nemovitostí lze nabýt nemovitost zatíženou zástavním právem pouze tehdy, případně-li do jmění fondu dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn. Do jmění fondu nemovitostí lze nabýt nemovitost zatíženou jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo, pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost.

- 9.5.2. Podmínky, za kterých lze prodat nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího provozování

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

- 9.5.3. Podmínky, za kterých lze provozovat nemovitost nabytou za účelem jejího dalšího prodeje

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

- 9.5.4. Pravidla provozování nemovitostí v majetku fondu nemovitostí, zejména pravidla pro náklady spojené s udržováním či zlepšováním jejich stavu

Nemovitosti v majetku Fondu jsou spravovány pověřenými fyzickými osobami z řad zaměstnanců investiční společnosti, či property management a/nebo facility management společnostmi, tj. společnostmi pověřenými obchodní, respektive technickou správou nemovitostí. Správa nemovitostí zahrnuje přípravu rozpočtů, odhadů budoucího cash-flow, vybírání nájemného, péči o vztahy s nájemníky, sjednávání a dozor nad prováděním technických úprav či sjednávání pojištění, úklid, údržbu, opravy, revize apod. V případě externích subjektů jsou vzájemná práva a povinnosti upraveny písemnou smlouvou v

nejlepším zájmu podílníků včetně úpravy možnosti výkonu kontroly ze strany Investiční společnosti a depozitáře a případných náhrad škod. Property, facility management společnosti i pověřené fyzické osoby mají povinnost postupovat s odbornou péčí. Strategická rozhodnutí včetně uzavírání a ukončování nájemních smluv a vybírání nájemného jsou řízena investiční společností.

Výdaje spojené s udržováním či zlepšením stavu nemovitosti jsou odborně kvantifikovány a plánovány, mimořádné výdaje podléhají konzultaci s depozitářem (tyto náklady představují zejména rekonstrukce, malování, odstraňování havárií apod.).

- 9.5.5. Podmínky, za kterých lze nemovitost v majetku fondu nemovitostí zatížit zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby

Nemovitost v majetku Fondu je možno zatížit právy třetích osob, pokud se takový krok jeví výhodným z důvodu svého ekonomického přínosu (zpravidla půjde o úplatnost těchto zatížení, jako jsou nájmy, věcná břemena apod.). O zřízení zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či užívacího práva smlouvou rozhoduje představenstvo Investiční společnosti. Práva třetích osob mohou vznikat i ze zákona či rozhodnutím soudu či správního orgánu. Fondu také může ze zákona vzniknout povinnost právo třetí osoby založit smlouvou. Nemovitost v majetku Fondu je možno zatížit zástavním právem jen s předchozím souhlasem depozitáře a jen za účelem přijetí úvěru.

- 9.5.6. Zásady pro nabývání, provozování a prodej nemovitostí na území jiného státu, stanovené s ohledem na možná rizika

Fond investuje přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostní společnosti jen do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky.

- 9.5.7. Způsob, jakým depozitář bude vůči zahraničním nemovitostem vykonávat svá práva a povinnosti

Stávající smlouva s depozitářem Fondu neumožňuje investovat do zahraničních nemovitostí. Vymezení způsobu, jakým depozitář bude vykonávat svá práva a povinnosti vůči zahraničním nemovitostem, bude do tohoto bodu doplněno ihned poté, co Fond uzavře s depozitářem smlouvu, která tento způsob upraví a umožní tak Fondu investovat do zahraničních nemovitostí.

- 9.5.8. Ochrana investic včetně zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů

Investice do nemovitostí na území členských zemí Evropské unie jsou chráněny evropským právem, které např. v rámci volného pohybu kapitálu zaručuje volný zpětný vývoz kapitálu a jeho výnosů. Nadto Česká republika s většinou členských zemí Evropské unie uzavřela dvojstranné dohody na ochranu investic, které investice Fondu chrání před vyvlastněním a diskriminačním jednáním státu, v němž se daná nemovitost nachází, a zaručují také možnost zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů.

#### 9.5.9. Informace o osobách, které se pro Fond podílejí na nabývání nemovitostí a pravidla pro výběr těchto osob

Pro nabývání nemovitostí nejsou dopředu určeny konkrétní osoby, které se mohou podílet na nabývání nemovitostí nebo nemovitostních společností. Základním kritériem výběru těchto osob je zejména prověřená kvalita poskytovaných služeb a cenová přiměřenost.

### 9.6. Zásady hospodaření s majetkem Fondu ve vztahu k účasti na nemovitostní společnosti

#### 9.6.1. Podmínky účasti Fondu v nemovitostní společnosti

Fond může nabýt a držet účast pouze v nemovitostní společnosti

- a) u níž jsou přípustné pouze peněžité vklady společníků,
- b) jejíž společníci plně splatili své vklady,
- c) která investuje pouze do nemovitostí na území státu, ve kterém má sídlo,
- d) která dodržuje obdobně podmínky stanovené v § 53, 55 a 56 Nařízení vlády;
- e) která investuje výhradně do nemovitostí,
- f) která peněžní prostředky, které neinvestuje do nemovitostí, investuje pouze do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 48 odst. 1 nebo pohledávek podle § 15 Nařízení vlády;
- g) která nemá účast v jiné právnické osobě,
- h) představuje-li tato účast většinu potřebnou ke změně společenské smlouvy této nemovitostní společnosti,
- i) jsou-li nemovitosti, které nemovitostní společnost nabývá do svého majetku nebo zcizuje ze svého majetku, oceňovány způsobem stanoveným Zákonem,
- j) předkládá-li nemovitostní společnost jeho obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři
  1. jednou měsíčně soupis nemovitostí ve svém majetku a
  2. jednou ročně účetní závěrku ověřenou auditorem,
- k) jsou-li vytvořeny předpoklady pro řádné plnění povinností obhospodařovatele tohoto fondu ve vztahu k této nemovitostní společnosti a
- l) je-li pro případ snížení nebo pozbytí účasti kteréhokoliv společníka v této nemovitostní společnosti pro fond sjednáno předkupní právo na odkoupení jeho podílu.

Podmínka neúčasti v jiné společnosti nemusí být splněna, pokud budou dodrženy podmínky stanovené v §58.

Nemovitostní společnost v majetku Fondu může zaniknout převodem jmění na společníka (převod jmění), pokud to není v rozporu s právními předpisy, přičemž majetek takové nemovitostní společnosti přechází do majetku Fondu. Tento Statut tímto umožňuje převod jmění v souladu s právními předpisy, tj. zejména za podmínky, že Fond vlastní nejméně 90% podíl na nemovitostní společnosti, převáděné jmění zrušované nemovitostní společnosti (nabývaný majetek) odpovídá majetku, jehož nabytí do Fondu tento Statut umožňuje a že nedojde k porušení příslušných investičních limitů dle Zákona a tohoto Statutu. Tuto transakci je možné provést pouze za podmínky, že nabytím majetku nemovitostní společnosti nebudou překročeny investiční limity Fondu. Investice do nemovitostní společnosti je možná výhradně za podmínek a v rámci omezení stanovených právními předpisy, a to nejen v oblasti

kolektivního investování (např. omezení z důvodu účasti v koncernu finančních institucí apod.).

#### 9.6.2. Pravidla pro zabezpečení splnění podmínek podle bodu 9.6.1. včetně zabezpečení plnění povinností depozitáře

Fond v rámci nabytí účasti na nemovitostní společnosti musí posoudit splnění shora uvedených podmínek a zajistit možnosti výkonu jejich průběžné kontroly a výkonu činnosti depozitáře. Fond zejména provede právní audit předmětné nemovitostní společnosti ohledně prověření požadavků na právně-statutové podmínky, účetní audit ohledně plnění podmínek hospodářského charakteru a pravidelné kontroly interním auditem ohledně reálného stavu nemovitostní společnosti (držené nemovitosti, úplnost a správnost předávaných údajů) apod. Veškeré související výstupy (auditorské zprávy) budou k dispozici depozitáři. Depozitáři budou k dispozici i nezbytné informace, přístupy i kontroly na místě za účelem výkonu jeho činnosti.

#### 9.6.3. Podmínky, za nichž Fond může nabýt účast na nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat nemovitost zatíženou právy nebo již takovou nemovitost ve svém majetku má

Pro nabytí účasti na nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat nemovitost zatíženou právy nebo již takovou nemovitost ve svém majetku má, platí přiměřeně podmínky dle bodu 9.5.1 a 9.5.5. Statutu. K pořizování nemovitosti do majetku nebo prodeji nemovitosti z majetku nemovitostní společnosti a ke všem dalším právním úkonům nemovitostní společnosti, na jejichž základě se zapisují práva k nemovitostem podle zákona upravujícího zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí se vyžaduje předchozí souhlas depozitáře.

### **9.7. Zásady pro hospodaření ve vztahu k oceňování majetku**

#### 9.7.1. Výběr znalce pro oceňování majetku Investiční společností a depozitářem

Investiční společnost a depozitář vybírají znalce pro oceňování majetku ze seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů. Vybraní znalci musí splňovat předpoklad nezávislosti (nepodjatosti).

#### 9.7.2. Odměňování znalců

Znalci jsou odměňováni na smluvním základě, přičemž odměna odpovídá ceně obvyklé za poskytnuté služby.

#### 9.7.3. Pravidla pro zřízení výboru odborníků, výběr jeho členů, trvání a pozbývání členství

Výbor odborníků zřizuje jako svůj orgán Investiční společnost. Výbor odborníků má 3 členy.

Členem výboru odborníků může být pouze fyzická osoba nezávislá (dle §266 odst. 2 Zákona), důvěryhodná a odborně způsobilá se zkušenostmi se stanovováním hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů nesmí být delší než tři (3) roky. Do výboru odborníků může být člen znovu jmenován až po uplynutí tři (3) let ode dne skončení předchozího členství.

Členství ve výboru odborníků zaniká:

- a) uplynutím funkčního období, na které byl člen výboru určen;
- b) odstoupením člena výboru v průběhu funkčního období;
- c) úmrtím člena výboru odborníků;
- d) odvoláním investiční společnosti (zejména přestane-li člen výboru odborníků splňovat podmínky stanovené pro výkon funkce Zákonem).

#### 9.7.4. Pravidla činnosti výboru odborníků

Členové výboru odborníků jsou povinni pravidelně sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast. Posuzují ocenění nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro který se ocenění provádí. Pro tyto účely si členové výboru odborníků vyžadují průběžně zprávy, které má Fond v tomto směru k dispozici, resp. které si Investiční společnost v rámci řádného výkonu obhospodařování majetku Fondu obstarává.

Pokud Investiční společnost zanedbává plnění povinnosti řádného obhospodařovatele získávat průběžné informace o stavu nemovitostí v majetku Fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, a účasti Fondu v nemovitostní společnosti, je výbor odborníků oprávněn pořídit tyto informace nezávisle na náklady Investiční společnosti.

Výbor odborníků je povinen alespoň dvakrát ročně (tj. jedenkrát za období šesti měsíců) pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu stanovit hodnotu:

- a) nemovitostí v majetku Fondu;
- b) nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast;
- c) účasti Fondu v nemovitostní společnosti.

Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

Výbor odborníků nebo Depozitář mohou v odůvodněných případech doporučit Fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem.

Pololetní a výroční zpráva Fondu musejí obsahovat informace o aktuální hodnotě nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostní společnosti a o hodnotě účasti v nemovitostní společnosti.

Metody pro stanovování předmětných hodnot, které použije výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména Zákona a Nařízení vlády.

Členové výboru odborníků jsou povinni důsledně a průběžně vyhodnocovat kritéria, předpoklady, výchozí informace, podklady a další faktory, které byly aplikovány při stanovení hodnoty, zejména ve smyslu jejich aktuálnosti, relevantních změn či úplnosti.

Členové výboru odborníků jsou povinni neprodleně uspořádat zasedání výboru odborníků a stanovit hodnoty, pokud dojde k následujícím okolnostem:

- a) důležitá změna kritérií, která byla použita pro předchozí stanovování těchto hodnot;
- b) významné změny tržních rizik, která mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- c) významné změny úvěrových rizik, která mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- d) změny podmínek či vývoje na příslušných trzích (nemovitostních, měnových, úrokových (včetně stanovování diskontních sazeb) a dalších), které mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- e) jakékoli další obdobné okolnosti, které mohou mít významný vliv na tyto hodnoty.

Ke stanovení nové hodnoty musí dojít bez zbytečného odkladu po vzniku okolností relevantních pro mimořádné stanovení hodnoty. Členové výboru odborníků jsou povinni odpovědně reagovat na případné výzvy Investiční společnosti, jejích orgánů a depozitáře ohledně nutnosti mimořádného stanovení hodnoty dle tohoto odstavce.

Členové výboru odborníků jsou povinni v rámci výkonu funkce s odbornou péčí bedlivě sledovat vývoj veškerých faktorů, které jsou relevantní z hlediska aktuálnosti reálné hodnoty oceňovaného majetku.

#### 9.7.5 Rozhodování a jednání výboru odborníků

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni alespoň dva ze tří členů. Usnesení je přijato neprodleně na zasedání, jestliže pro jeho přijetí hlasovala nadpoloviční většina členů. Člen výboru odborníků odpovídá Investiční společnosti, depozitáři a podílníkům Fondu za škodu způsobenou porušením povinnosti člena výboru odborníků a to podle platných právních předpisů.

#### 9.7.6 Pravidla odměňování členů výboru odborníků

Členové výboru odborníků jsou za svou činnost odměňováni pevnou částkou, a to za každé pravidelné či mimořádné zasedání výboru odborníků. Tato částka odpovídá ceně obvyklé.

#### 9.7.7 Členové výboru odborníků

Ing. Jaromír Holý, nar. 27. 10. 1973 je absolventem VUT Brno Fakulty stavební a VŠE Praha – oceňování majetku, řízení rizik, bankovníctví a pojišťovnictví. Jmenován znalcem v roce 2007 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Praxe v tržním oceňování, znalecké činnosti pro banky, pojišťovny státní orgány, exekutory. Je členem Komory znalců a odhadců ČR.

Ing. Jiří Chládek, CSc., nar. 5. 2. 1940, je absolventem ČVUT fakulty stavební – inženýrské konstrukce a dopravní stavby. Dále absolvoval kurzy Oceňování nemovitostí a oceňování podniků a postgraduální studium na Správní právo na Právnické fakultě UK Praha. Jmenován znalcem v roce 1981 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování

nemovitostí následně rozšířené o oceňování podniků a majetkových práv. Dlouhodobá praxe ve stavebnictví a státní správě. Působil jako člen znalecké komise městského soudu v Praze. Podnikatelská činnost v oboru tržní oceňování nemovitostí a ekonomickém poradenství.

Bc. Michal Kapek, nar. 20. 2. 1977, je absolventem Bankovního institutu vysoké školy – obor Oceňování majetku, dále absolvoval certifikační a recertifikační řízení – odhadce nemovitostí. Praxe v bankách na pozici specialista oceňování nemovitostí - provádění supervizí externě vypracovaných ocenění, zpracování interních ocenění, monitoring trhu a zpracování analýz a trendů na trhu nemovitostí dle segmentů nemovitostí, regionální působnost: ČR. Podnikatelská činnost v oboru oceňování nemovitostí na tržních principech.

#### 9.7.8. Ohlašovací povinnost výboru odborníků

Výbor odborníků je povinen hlásit dozorčí radě Investiční společnosti a depozitáři v písemné formě bez zbytečného odkladu následující skutečnosti:

- a) případy, kdy Investiční společnost dle jeho posouzení zanedbává průběžnou kontrolu stavu nemovitosti v majetku Fondu, nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, či účasti Fondu v nemovitostní společnosti;
- b) zásadní negativní změny hodnot oceňovaného majetku;
- c) zásadní negativní změny a trendy na trhu nemovitostí;
- d) případy omezování nezávislého výkonu činnosti výboru odborníků;
- e) případy neusnášení schopnosti výboru odborníků;
- f) další obdobné skutečnosti dle uvážení výboru odborníků.

#### 9.7.9. Pravidla pro případ, že výbor odborníků nebo depozitář fondu nemovitostí doporučí fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem, nebo Česká národní banka nařídí zajistit takové ocenění, včetně lhůty, ve které bude provedeno nové ocenění nemovitosti

V případě, že výbor odborníků nebo depozitář doporučí Fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem, nebo ČNB uloží zajistit takové ocenění, Fond zajistí, aby nové ocenění bylo provedeno bez zbytečného odkladu, resp. ve lhůtě stanovené v doporučení. Fond také zajistí, aby nové ocenění mělo na zřeteli důvody, proč bylo nové doporučení oceněno, a zejména aby v nejvyšší možné míře reflektovalo aktuální stav oceňované nemovitosti.

#### 9.7.10. Pravidla postupu při oceňování, pokud se změní účel, za kterým byla nemovitost nabyta

O změně účelu, pro jaký je nemovitost vlastněna může rozhodnout představenstvo Investiční společnosti, v takovém případě dojde ke změně metody ocenění nemovitosti a nové ocenění, které musí být v souladu s metodou uvedenou v Zákoně pro nový účel vlastněné nemovitosti, musí být vypracováno nejpozději do 3 měsíců od rozhodnutí o změně účelu.

#### 9.7.11. Informace o osobách vykonávajících ve prospěch Fondu práva společníka v nemovitostních společnostech a pravidla pro výběr těchto osob

Práva společníka v nemovitostních společnostech vykonává člen statutárního orgánu investiční společnosti či zaměstnanec společnosti pověřený řízením portfolia fondu. Investiční společnost nepověřuje třetí osobě výkonem práv společníka v nemovitostních společnostech.

## **Článek 10. Údaje o cenných papírech vydávaných Fondem**

### **10.1. Druh cenných papírů a informace o kotaci**

Fond vydává podílové listy, které nejsou přijaty k obchodování na oficiálním trhu, tzn. nejsou kótovány na žádném oficiálním trhu.

### **10.2. Forma cenných papírů**

Podílové listy Fondu jsou cennými papíry na jméno.

### **10.3. Podoba cenných papírů**

Podílové listy Fondu jsou cennými papíry v zaknihované podobě.

### **10.4. Jmenovitá hodnota cenných papírů**

Jmenovitá hodnota podílového listu Fondu je 1 Kč (slovy: jednakorunačeská).

### **10.5. Měna, ve v níž je jmenovitá hodnota podílových listů vyjádřena**

Hodnota podílových listů Fondu je vyjádřena v korunách českých (Kč).

### **10.6. Identifikační označení cenných papírů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů**

Podílový list má přiděleno identifikační označení cenných papírů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN), a to CZ0008473139.

### **10.7. Evidence cenných papírů**

Podílové listy jsou evidovány v evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů a dokumentů, které Investiční společnost uchovává podle § 93 odst. 2 písm. b) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu v aktuálním znění na účtech vlastníků podílových listů. Evidence je vedena v elektronické podobě, systém vedení evidence dostatečně zabezpečuje ochranu údajů vedených v evidenci proti neoprávněnému nakládání, zabezpečuje uchování všech údajů uložených vyhláškou č. 58/2006 Sb., o způsobu vedení samostatné evidence investičních nástrojů a evidence navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů, ve znění pozdějších předpisů umožňuje pravidelné zálohování dat a úplnou a přesnou rekonstrukci dat. Investoři nehradí žádné poplatky Investiční společnosti za zajištění evidence podílových listů.

### **10.8. Popis zvláštních práv spojených s podílovými listy**

Podílové listy Fondu zakládají stejná práva podílníků. Podílník má právo na odkoupení svého podílového listu Investiční společností, která je povinna tento podílový list odkoupit za podmínek stanovených v Zákoně a v tomto statutu pokud nebylo odkupování podílových listů



pozastaveno. Investiční společnost odkupuje podílové listy s použitím majetku Fondu. Podílníci nejsou oprávněni požadovat rozdělení majetku ve Fondu ani zrušení Fondu. Podílník nemá v souladu s tímto Statutem právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření s majetkem Fondu, neboť Fond je fondem růstovým. Investiční společnost, respektive Fond nezřizuje shromáždění podílníků.

### **10.9. Způsob určení a lhůta pro výpočet aktuální hodnoty podílového listu nebo investiční akcie včetně výpočtu k určení poměru fondového kapitálu připadajícího na podílové listy se zvláštními právy nebo na různé druhy investičních akcií při výpočtu aktuální hodnoty**

Aktuální hodnota podílového listu se stanovuje měsíčně.

Aktuální hodnota podílového listu v den D je stanovena v den D+1 jako podíl hodnoty fondového kapitálu a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů v oběhu vynásobený příslušnou jmenovitou hodnotou podílového listu ke dni D se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa. Do fondového kapitálu se pro účely tohoto výpočtu nezapočítává hodnota investovaných prostředků, které byly ke dni D připsány na účet Fondu, pokud za ně nebyly vydány podílové listy.

Dnem D je vždy poslední kalendářní den každého měsíce. Dnem D+1 je první pracovní den po dni D, dnem D+2 druhý pracovní den po dni D.

### **10.10. Místo a četnost uveřejňování aktuální hodnoty podílového listu**

Uveřejňování aktuální hodnoty podílového listu se provádí měsíčně tak, že aktuální hodnota podílového listu v den D je zveřejněna v den D+2. Aktuální hodnota podílového listu je uveřejňována v elektronické podobě na [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz).

### **10.11. Vydávání podílových listů**

#### **10.11.1. Postup při vydávání podílových listů**

Investiční společnost vydá podílový list Fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k rozhodnému dni (tj. aktuální hodnotě, která byla vyhlášena v rozhodný den nebo, pokud aktuální hodnota nebyla v rozhodný den vyhlášena, poslední aktuální hodnotě vyhlášené před rozhodným dnem) zvýšené o vstupní přírážku. Rozhodným dnem pro vydání podílového listu je druhý pracovní den po dni, ke kterému se stanovuje aktuální hodnota a zároveň došlo k připsání finančních prostředků podílníka na účet Fondu v období od data stanovení předchozí aktuální hodnoty do data stanovení této aktuální hodnoty. Za finanční prostředky podílníka připsané na účet Fondu budou vydány podílové listy v počtu rovnajícím se podílu výše těchto finančních prostředků a prodejní ceny (tedy příslušné aktuální, případně jmenovité hodnoty) podílového listu zvýšené o vstupní přírážku.

Prodejní cenu a vstupní přírážku vydávaných podílových listů lze uhradit bezhotovostně bankovním převodem nebo jinou formou platebního styku určenou Investiční společností.

#### 10.11.2. Výše vstupní přírážky

Při jednorázové investici je maximální výše vstupní přírážky 3 %. Při pravidelné investici podílníka pak vstupní přírážka je v maximální výši 50% z první investované částky. Konkrétní výše vstupní přírážky je určována dle bodu 10.16.2. Vstupní přírážka je příjmem investiční společnosti.

#### 10.11.3. Minimální částka nebo množství podílových listů při vydání

Minimální hodnota jednotlivého nákupu podílových listů Fondu včetně přírážky činí 500 Kč (pětsetkorunčeských).

#### 10.11.4. Zaokrouhlování hodnoty podílového listu

Hodnota podílového listu se zaokrouhluje na čtyři (4) desetinná místa.

#### 10.11.5. Maximální částka nebo množství podílových listů vydaných jednomu podílníkovi

Maximální částka nebo množství podílových listů vydaných jednomu podílníkovi činí 1 miliardu Kč při celkovém objemu majetku Fondu do 5 miliard Kč včetně, a 20 % z objemu majetku Fondu při celkovém objemu majetku Fondu vyšším než 5 miliard Kč.

#### 10.11.6. Vydání podílových listů

Dnem vydání je druhý pracovní den měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byly připsány investované peněžní prostředky v dohodnuté částce na běžný účet Fondu, pokud k pokynu na nákup podílových listů zadanému do obchodního systému mohly být tyto peněžní prostředky jednoznačně přiřazeny. V den vydání Investiční společnost připíše příslušný počet podílových listů na majetkový účet vlastníka podílových listů.

Práva z podílového listu vznikají dnem jeho vydání.

#### 10.11.7. Právo odmítnout žádost o vydání podílových listů

Pro udržení stability Fondu nebo své důvěryhodnosti si Fond vyhrazuje právo rozhodnout, které pokyny podílníků na nákup podílových listů akceptuje a které pokyny neakceptuje.

#### 10.11.8. Vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků

Za dohodnutou částku došlou na běžný účet Fondu je podílníkovi na jeho účet vlastníka podílových listů připsán odpovídající nejbližší nižší celý počet podílových listů vypočítaný jako celočíselná část podílu došlé částky a prodejní ceny podílového listu zvýšené o vstupní přírážku. Zbytek došlé částky, který již nestačí na nákup celého jednoho podílového listu, je evidován a započítán při dalším podílníkově nákupu podílových listů či odkoupení jeho podílových listů Investiční společností. V případě odkoupení všech podílových listů je vyplacen spolu s částkou za odkupované podílové listy.

## 10.12. Odkupování podílových listů

### 10.12.1. Postup při odkupování podílových listů

Každý podílník má právo na odkoupení svých podílových listů Investiční společností ve výši zvolené finanční částky nebo počtu podílových listů. Podílový list je Investiční společností odkupován za aktuální hodnotu podílového listu vyhlášenou ke dni, ke kterému Investiční společnost obdržela žádost o odkoupení podílového listu, zmenšenou o srážku při odkupování ve výši podle bodu 10.12.2. Investiční společnost nemá stanovenou minimální částku, za kterou lze provést jednotlivé odkoupení.

Částka za odkoupené podílové listy je, podle volby podílníka uvedené při podání žádosti o odkup podílových listů, odeslána bezhotovostním bankovním převodem na zvolený účet u peněžního ústavu v České republice.

### 10.12.2. Výše srážky při odkupu

Maximální výše srážky činí při odkupu 3%. Konkrétní výše srážky při odkupu je určována dle bodu 10.15.2. Jedna polovina srážky při odkupu je příjmem Investiční společnosti, zbývající polovina srážky při odkupu zůstává součástí majetku ve Fondu.

### 10.12.3. Termíny pro odkupování podílových listů

Podání žádosti o odkup podílových listů je možné denně, v pracovní dny. Pokyn na prodej podílového listu podaný mimo pracovní dny se považuje za žádost o odkoupení obdrženou poslední pracovní den před podáním pokynu.

### 10.12.4. Lhůty pro vypořádání žádosti o odkupování podílových listů

Vypořádání žádosti o odkup podílových listů je provedeno bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) pracovních dnů od data, ke kterému byla obdržena žádost o odkoupení, pokud nedojde k pozastavení odkupování podílových listů.

### 10.12.5. Způsob zaokrouhlování hodnoty podílového listu

Hodnota podílového listu se zaokrouhluje na čtyři (4) desetinná místa.

### 10.12.6. Vyrovnaní nedoplatků, případně přeplatků

K úhradě podílíkem požadované částky k výplatě je podílníkovi z jeho účtu vlastníka odepsán odpovídající nejbližší vyšší celý počet podílových listů, vypočítaný jako na celé číslo nahoru zaokrouhlený podíl požadované částky, a prodejní ceny podílového listu. Finanční rozdíl mezi prodejní cenou nejbližšího vyššího celého počtu odkupovaných podílových listů a požadovanou částkou je evidován a započítán při dalším podílníkově prodeji či nákupu podílových listů. V případě, že Investiční společnost odkoupí všechny podílníkovy podílové listy, je tento finanční rozdíl vyplacen spolu s částkou za odkupované podílové listy.

Došlo-li v souvislosti s odkoupením podílových listů od jednoho podílníka k chybě ve výpočtu, v jejímž důsledku byly podílové listy odkoupeny za jinou částku, než měly být, částku odpovídající kladnému rozdílu přijatou v dobré víře není příjemce povinen vracet.

V pochybnostech se dobrá víra předpokládá.

### **10.13. Důvody pro pozastavení odkupování podílových listů**

Fond může pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů až na dobu dvou (2) let, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků (např. run na fond, cenové turbulence apod.).

O pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů rozhoduje představenstvo Investiční společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu se uvede datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení a doba, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje. Bližší podmínky stanoví Zákon.

Investiční společnost doručí neprodleně zápis o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu ČNB a současně uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů, důvody pozastavení a dobu, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje.

Jestliže pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu ohrožuje zájmy podílníků, ČNB toto rozhodnutí zruší. Předmětné správní řízení ČNB zahájí vydáním rozhodnutí, které zašle Investiční společnosti a oznámí veřejnou vyhláškou. Opravný prostředek proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek. Investiční společnost neprodleně uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup informaci o tom, že ČNB zrušila pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu.

### **10.14. Místo vydávání a odkupování podílových listů**

Podílové listy jsou vydávány a odkupovány v sídle Investiční společnosti

### **10.15. Další ustanovení**

#### **10.15.1. Nejasné platby**

V případě, že částku připsanou na účet Fondu nelze jednoznačně přiřadit pokynu klienta na nákup podílových listů, Investiční společnost podílové listy nevydá a částku odešle bez zbytečného prodlení zpět na účet, ze kterého byly peněžní prostředky zaslány.

#### **10.15.2. Konkrétní výše sazeb vstupní přírážky a srážky při odkupu**

Konkrétní výše sazeb vstupní přírážky a srážky při odkupu je předem určována a vyhlášována představenstvem Investiční společnosti a je na vyžádání k dispozici u vybraných licencovaných investičních zprostředkovatelů a u Investiční společnosti. Pro výpočet vstupní přírážky nebo srážky při odkupování se použije procentuální sazba, která je platná v den vydání a odkupování podílového listu.

Představenstvo Investiční společnosti může udělit výjimku z povinnosti zaplatit vstupní přírážku, či snížit její výši.

### 10.15.3. Zánik práv z podílového listu

Práva z podílového listu zanikají:

- a) při odkoupení podílových listů Investiční společností dnem odpisu odprodávaných podílových listů z účtu vlastníka podílových listů;
- b) uplynutím tří (3) měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB, jímž se povoluje splynutí nebo sloučení podílových fondů;
- c) dnem výplaty podílu na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu. Toto ustanovení se nevztahuje na zrušení Fondu splynutím nebo sloučením.

### 10.15.4. Pořadí odkupovaných podílových listů

Má se za to, že jako první jsou odkupovány podílové listy nejdříve podílníkem nabyté.

### 10.15.5. Obnovené vydávání a odkupování podílových listů

Poté, co skončí pozastavení vydávání a odkupování podílových listů, se podílové listy vydávají a odkupují za aktuální hodnotu stanovenou ke dni obnovení vydávání a odkupování podílových listů. Tato částka může být zvýšena o přírážku uvedenou v bodě 10.11.2. Statutu nebo snížena o srážku uvedenou v bodě 10.12.2. Statutu.

### 10.15.6. Úrok z prodlení po dobu pozastavení vydávání a odkupování podílových listů

Podílník nemá nárok na úrok z prodlení po dobu pozastavení vydávání a odkupování podílových listů, ledaže Investiční společnost byla v prodlení již před pozastavením vydávání a odkupování podílových listů nebo jestliže ČNB zrušila rozhodnutí o pozastavení vydávání a odkupování podílových listů. Investiční společnost uhradí v takovém případě úrok z prodlení v zákonné výši ze svého majetku.

## **Článek 11. Poplatky a náklady**

Údaje o poplatcích účtovaných investorům a nákladech hrazených z majetku fondu jsou uvedeny v tabulce v příloze 1

### **11.1. Způsob určení a výše úplaty obhospodařovateli obhospodařující majetek Fondu a administrátorovi Fondu (tj. Investiční společnosti)**

Úplata Investiční společnosti za obhospodařování majetku ve Fondu představuje pevnou roční úplatu.

Maximální pevná roční úplata Investiční společnosti za obhospodařování majetku ve Fondu je 2,5% z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu, která se vypočte jako průměr hodnot fondového kapitálu Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Procentuální výši pevné roční úplaty v rámci tohoto limitu stanoví představenstvo Investiční společnosti. Pevná roční úplata je hrazena v měsíčních splátkách vždy k poslednímu dni uplynulého kalendářního měsíce. Aktuální výše pevné roční úplaty Investiční společnosti za

obhospodařování Fondu je uveřejněna na internetové adrese Investiční společnosti [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz) a v sídle Investiční společnosti.

V závislosti na meziročním růstu hodnoty fondového kapitálu připadajícího na jeden podílový list se proměnlivá roční úplata Investiční společnosti za obhospodařování majetku ve Fondu stanoví jako součin průměrného počtu podílových listů Fondu a hodnoty vyjádřené v Kč vypočtené jako 50 % z rozdílu růstu hodnoty fondového kapitálu na jeden podílový list a aktuální hodnoty podílového listu na začátku účetního období zvýšené o 6%. Průměrný počet podílových listů Fondu se stanoví jako aritmetický průměr z počtů podílových listů Fondu na konci jednotlivých kalendářních měsíců účetního období. Růst hodnoty fondového kapitálu na jeden podílový list se stanoví jako rozdíl aktuální hodnoty podílového listu na konci účetního období a aktuální hodnoty podílového listu na začátku účetního období. Na proměnlivou roční úplatu vznikne Investiční společnosti nárok jen v tom případě, pokud aktuální hodnota podílového listu na konci účetního období je o více než 6% vyšší než aktuální hodnota podílového listu na začátku účetního období. Proměnlivá roční úplata se vypočte za každé celé účetní období (má-li na ni Investiční společnost nárok podle předchozí věty) a je splatná do třiceti (30) dnů od skončení účetního období.

## **11.2. Způsob určení a výše úplaty depozitáři**

Roční úplata je v souladu s depozitářskou smlouvou stanovena jako max. 0,17% p.a. z hodnoty celkových aktiv Fondu, nejméně však 25 000,- Kč měsíčně. Úplata depozitáři je hrazena v měsíčních splátkách ve výši 1/12 z maxima 0,17% p.a. hodnoty aktiv Fondu, nejméně však 25 000,- Kč měsíčně. Na úplatu je aplikována DPH, dle platných předpisů. V případě, že hodnota celkových aktiv Fondu je vyšší než 1 miliarda Kč a menší než 1,4 miliardy Kč je sazba úplaty depozitáři 0,15% p.a. a v případě hodnoty celkových aktiv fondu převyšujících 1,4 miliardy Kč je sazba úplaty depozitáři 0,14% p.a. z hodnoty celkových aktiv Fondu.

## **11.3. Způsob určení a výše úplaty osobě, která byla pověřena výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování fondu kolektivního investování nebo administraci fondu kolektivního investování, pokud k takovému pověření dochází a pokud je úplata hrazena z majetku tohoto fondu**

Žádné osobě, která je pověřena výkonem jednotlivé činnosti, není hrazena úplata z majetku fondu.

## **11.4. Přehled dalších nákladů hrazených z majetku Fondu, které nejsou zahrnuty v úplatách podle předchozích odstavců**

### **11.4.1 Náklady související s pořizováním, provozem nebo prodejem nemovitostí včetně jejich příslušenství a obhospodařovací náklady**

Fond hradí náklady vznikající v souvislosti s pořizováním, provozem nebo prodejem nemovitostí, včetně jejich příslušenství, a obhospodařovací náklady. Zejména se jedná o náklady na související právní služby, na služby property a facility management společností, náklady na realitní zprostředkovatele, architekty, statiky, energie, služby, údržbu, opravy, pojištění, revize, provozní náklady, náklady na due diligence, stavební náklady, poplatky katastru nemovitostí a jiné rozumně vynaložené náklady související s výstavbou nemovitostních projektů apod.

#### 11.4.2 Náklady související s pořízením, řízením, provozem a prodejem nemovitostních společností

Fond hradí náklady související s pořízením, držením a prodejem účastí v nemovitostních společnostech, jiným nakládáním s nimi a s uplatňováním práv společníka v nemovitostní společnosti. Zejména se jedná o související právní služby, due diligence, soudní poplatky, notářské poplatky a další nutné související náklady.

#### 11.4.3 Další náklady

Fond dále hradí tyto náklady:

- a) Náklady cizího kapitálu;
- b) Náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, provozem a prodejem majtkových hodnot z příslušenství nemovitostí (zejména se jedná o související právní služby, obnovu, údržbu, opravy, energie apod.);
- c) Náklady spojené s obchody s investičními nástroji (provize, poplatky organizátorům trhu a obchodníkům s cennými papíry);
- d) Odměny za uložení a správu investičních nástrojů;
- e) Odměny za vedení majtkových účtů investičních nástrojů,
- f) Poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky;
- g) Úroky z úvěrů a půjček přijatých v souvislosti s obhospodařováním majetku Fondu dle Zákona;
- h) Výdaje vynaložené na audit účetní závěrky Fondu a na vyhotovení daňového přiznání;
- i) Správní a soudní poplatky;
- j) Daně;
- k) Záporné kurzové rozdíly;
- l) Náklady na pojištění;
- n) Úroky ze směnek použitých k zajištění závazků Fondu.

#### 11.5. Náklady související s obhospodařováním majetku Fondu hrazené Investiční společností

Veškeré další výdaje a náklady související s obhospodařováním majetku Fondu, které nejsou uvedeny v bodech 11.1. až 11.4. jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování majetku Fondu a hradí je zcela Investiční společnost. V případě souhlasu představenstva Investiční společnosti může Investiční společnost uhradit i některé náklady uvedené v bodě 11.4.

#### 11.6. Informace o rozdílných srážkách, přirážkách a nákladech

Fond má stanoveny rozdílné srážky v závislosti na délce doby držení podílového listu a přirážky v závislosti na objemu počáteční investice. Aktuální výši vstupního nebo výstupního poplatku může investor zjistit na internetových stránkách [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz), popř. v sídle investiční společnosti – ceník.

## **Článek 12. Další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice**

### **12.1. Informace o statutu**

#### 12.1.1 Pravidla pro aktualizaci statutu a způsob uveřejňování statutu a jeho změn

Statut je pravidelně aktualizován. Pokud vznikne potřeba změny statutu, představenstvo Investiční společnosti rozhodne o tom, zda a jak se statut změní. O novém znění statutu rozhoduje představenstvo na svém zasedání.

Změna statutu nepodléhá předchozímu schválení ČNB.

Aktuální znění Statutu je uveřejňováno způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to prostřednictvím webových stránek Investiční společnosti [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz).

#### 12.1.2 Upozornění, že vedle statutu se uveřejňuje také sdělení klíčových informací a že údaje v něm uvedené musí být v souladu s údaji obsaženými ve statutu

Vedle Statutu Fond uveřejňuje také Sdělení klíčových informací, tj dokument, který obsahuje klíčové informace pro investory a údaje v něm obsažené musí být v souladu s údaji obsaženými v tomto Statutu. Obsahuje stručné základní charakteristiky podílového fondu nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení povahy a rizik investice, která je jim nabízena, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Sdělení je uveřejňováno způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to prostřednictvím webových stránek Investiční společnosti [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz).

Pro investory, kteří vyslovili souhlas Investiční společnosti, která obhospodařuje Fond, s přístupem ke Statutu a sdělení Klíčových informací pouze na internetových stránkách, kterým byla elektronicky sdělena internetová adresa včetně údaje, kde na ni mohou příslušné sdělení Klíčových informací a Statut nalézt a mají kdykoliv možnost využít sdělení Klíčových informací nebo Statut po dobu přiměřenou jejich účelu, budou tyto dokumenty uveřejněny pouze na internetových stránkách Investiční společnosti obhospodařující Fond.

Každý investor má právo vyžádat si Statut a sdělení Klíčových informací v listinné podobě.

Výše uvedené dokumenty lze získat v sídle Investiční společnosti, na adrese Břehová 43/3, Praha 1, PSČ 110 00 v pracovní dny od 10,00 do 16,00 hod., případně elektronicky dotazem na adresu elektronické pošty [info@teslainvest.cz](mailto:info@teslainvest.cz).

#### 12.1.3 Označení orgánu obhospodařovatele fondu kolektivního investování, do jehož působnosti náleží schvalování statutu a jeho změn

Jakékoli změny Statutu musí být schváleny představenstvem Investiční společnosti.

#### 12.1.4 Datum podpisu platného znění Statutu členem statutárního orgánu

Datum a podpis platného znění Statutu člena představenstva Investiční společnosti s uvedením jeho jména a příjmení jsou uvedeny na konci tohoto Statutu.



## 12.2. Doplnující informace o Fondu

### 12.2.1. Označení fondu kolektivního investování podle druhu majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění fondu kolektivního investování

Fond není klasickým fondem cenných papírů. Jedná se o speciální fond nemovitostí, který investuje převážně do nemovitostních majetkových hodnot.

### 12.2.2. Charakteristika typického investora, pro kterého je fond kolektivního investování určen, a to zejména z hlediska vztahu investora k rizikům spojeným s investováním do fondu, požadované úrovně jeho zkušeností s investováním na kapitálovém trhu a z hlediska přibližné doby, po kterou by měla být investice držena, aby investor mohl dosáhnout očekávaného výnosu

Investice do Fondu je vhodná pro podílníky, kteří chtějí prostřednictvím Fondu obohatit své základní portfolio investic o nemovitosti. Podílové listy Fondu jsou vhodné zejména pro podílníky s nižší až průměrnou ochotou nést riziko a institucionální investory typu penzijních fondů z důvodu vhodné diverzifikace a optimalizace portfolií. Podílník by měl mít představu o střednědobém až dlouhodobém časovém horizontu investic. Pro omezení celkového rizika Fondu je Fond částečně zajišťován proti měnovému riziku, přesto by měl být investor schopen akceptovat i delší období negativního vývoje hodnoty podílového listu. Fond je proto vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál na pět (5) let. Vzhledem k rizikům, jimž mohou být investice Fondu vystaveny, se nedoporučuje nabývat podílové listy na úvěr. Pro nemovitostní fondy je dále charakteristické, že nemovitostní aktiva v majetku Fondu mají nižší likviditu, což znamená, že jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje čas v délce několika týdnů či měsíců. V důsledku nepříznivého vývoje likvidity majetku Fondu může dojít dokonce k omezení likvidity samotných podílových listů, v krajním případě pozastavení jejich odkupu na dobu až dvou let. Pozastavení odkupu podílových listů podléhá následné revizi ze strany ČNB.

Typickým investorem je osoba s vyšší averzí vůči riziku, která preferuje nižší výnos před vyšším rizikem z investování. Je to osoba, která může investováním do Fondu diverzifikovat již svoje provedené investice.

Investice do Fondu by měla být střednědobého až dlouhodobého charakteru, a investiční horizont investice do Fondu činí pět (5) a více let.

### 12.2.3. Stručné vysvětlení způsobu rozhodování o investicích do majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění fondu

O nabytí majetkových hodnot do jmění fondu rozhoduje jeho obhospodařovatel. Při rozhodování vychází ze strategie Fondu a vybírá příslušné majetkové hodnoty tak, aby odpovídaly rizikovému profilu fondu s cílem zajistit co nejvyšší výnos.

Před investicemi do nemovitostních majetkových hodnot jsou zpracovávány posudky znalce či člena výboru odborníků. Vždy je též prováděna analýza ekonomické výhodnosti zamýšleného obchodu.

12.2.4. Údaje o podmínkách, za kterých může být rozhodnuto o likvidaci nebo přeměně Fondu, včetně lhůty, v jaké budou investoři o tomto záměru informováni, a postupu při zrušení nebo přeměně

A. Fond se zrušuje s likvidací, jestliže

- a) o tom rozhodl jeho obhospodařovatel,
- b) jeho obhospodařovatel byl zrušen s likvidací, nerozhodne-li Česká národní banka o převodu obhospodařování tohoto fondu na jiného obhospodařovatele,
- c) zaniklo oprávnění obhospodařovatele podílového fondu tento fond obhospodařovat, nerozhodne-li Česká národní banka o převodu obhospodařování tohoto fondu na jiného obhospodařovatele,
- d) o tom rozhodla Česká národní banka nebo o tom rozhodl soud, nebo
- e) uplynula doba, na kterou byl vytvořen

Česká národní banka může rozhodnout o zrušení Fondu s likvidací, jestliže

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR,
- b) výše fondového kapitálu tohoto fondu do 6 měsíců ode dne jeho vzniku nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR, nebo
- c) odňala jeho obhospodařovateli povolení k činnosti investiční společnosti a nerozhodla-li současně o změně obhospodařovatele.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti investiční společnosti

- a) bylo-li rozhodnuto o úpadku investiční společnosti,
- b) byl-li insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku investiční společnosti,
- c) není-li ve lhůtě 90 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o udělení tohoto povolení nabylo právní moci, podán návrh na zápis do obchodního rejstříku nebo není-li tomuto návrhu vyhověno, bylo-li povolení uděleno právnické osobě před jejím zápisem do obchodního rejstříku, nebo
- d) jestliže o odnětí povolení k činnosti požádala investiční společnost, nevykonává-li dále činnost, ke které je třeba povolení podle tohoto zákona.

V případě, že ke zrušení Fondu dává podnět Investiční společnost, budou o takovémto záměru podílníci vhodným způsobem informováni nejméně 90 dnů předem. Informace o záměru budou uveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to prostřednictvím webových stránek Investiční společnosti [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz)

Ke dni zrušení Fondu je Investiční společnost povinna sestavit mimořádnou účetní závěrku Fondu podle zákona upravujícího účetnictví.

Obhospodařovatel podílového fondu zpeněží majetek v tomto fondu a splní dluhy v tomto fondu do 6 měsíců ode dne zrušení tohoto fondu.

Administrátor podílového fondu vyplatí podílníkům jejich podíly na likvidačním zůstatku do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku v tomto fondu a splnění dluhů v tomto fondu.

Bližší podmínky stanoví Zákon.

B. Přeměna Fondu dle tohoto statutu

- a) Splynutí podílových fondů
- b) Sloučení podílových fondů
- c) Přeměna podílového fondu na akciovou společnost

Ke všem přeměnám podílového fondu dle tohoto statutu je nutný souhlas ČNB. O přeměnách rozhoduje obhospodařovatel.

Při splnutí a sloučení uveřejní administrátor na internetových stránkách zrušovaného fondu rozhodnutí ČNB o povolení splnutí nebo sloučení a to do jednoho měsíce ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Česko národní banky. Uveřejněním tohoto oznámení vzniká podílníkům zrušovaného fondu právo na odkoupení podílového listu bez srážky. Toto právo zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne uveřejnění oznámení.

Splývající nebo slučované podílové fondy se zrušují a jejich podílníci se stávají podílníky nově vznikajícího podílového fondu uplynutím stanovené lhůty k rozhodnému dni splnutí, resp. sloučení. Administrátor podílového fondu je povinen do tří měsíců ode dne zrušení splývajících (resp. slučovaných) podílových fondů vyměnit podílníkovi podílový list zrušeného podílového fondu za podílový list nově vzniklého (resp. přejímajícího) podílového fondu v poměru určeném podle Zákona.

Bližší podmínky stanoví zákon.

Při přeměně Fondu na akciovou společnost uveřejní administrátor na internetových stránkách přeměňovaného fondu [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz) rozhodnutí ČNB o povolení přeměny, a to do jednoho měsíce ode dne nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí. Uveřejněním tohoto oznámení vzniká podílníkům zrušovaného fondu právo na odkoupení podílového listu bez srážky. Toto právo zaniká není-li uplatněno do dvou měsíců ode dne uveřejnění oznámení.

Bližší podmínky stanoví zákon.

#### 12.2.5. Kontaktní místo, kde je možné v případě potřeby získat dodatečné informace

Dodatečné informace lze v případě potřeby získat v sídle Investiční společnosti, na adrese Břehová 43/3, Josefov, Praha 1, PSČ 110 00 od 10,00 do 16,00 hod., případně elektronicky na internetové adrese [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz), či dotazem na adresu elektronické pošty [info@teslainvest.cz](mailto:info@teslainvest.cz) nebo telefonicky na č. 222312624.

#### 12.2.6. Základní údaje o daňovém režimu, který se vztahuje na fond kolektivního investování, držbu a převod podílových listů nebo akcií tohoto fondu

Daňový systém, který se vztahuje na Fond, držbu a převod podílových listů, se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o dani z příjmů“).

Ke dni vydání Statutu zákon o dani z příjmu stanoví pro Fond sazbu daně 5%. Předmětem daně z příjmů fyzických nebo právnických osob jsou příjmy z prodeje podílových listů podle příslušných ustanovení zákona o dani z příjmů. U fyzických osob, které nemají podílové listy zahrnuté v obchodním majetku, jsou příjmy z odkoupení podílových listů osvobozeny od daně z příjmu, pokud podílník vlastnil tyto podílové listy déle než 3 roky nebo pokud příjmy z odkoupení podílových listů nepřesáhly ve zdaňovacím období 100 000 Kč.

Režim zdanění příjmů nebo zisků jednotlivých podílníků závisí na platných daňových předpisech, které nemusí být pro každého podílníka shodné. V případě nejistoty podílníka ohledně režimu jeho zdanění se doporučuje využít služeb daňového poradce.

### 12.2.7. Způsob a četnost uveřejňování zpráv o hospodaření Fondu

Investiční společnost je povinna nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období zaslat ČNB výroční zprávu Fondu a uveřejnit jí též způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na webových stránkách Investiční společnosti [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz).

Administrátor Fondu je povinen do dvou (2) měsíců po uplynutí prvních šesti (6) měsíců účetního období zaslat ČNB v elektronické podobě svou pololetní zprávu a uveřejnit ji způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na webových stránkách Investiční společnosti [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz).

Výroční zpráva a pololetní zpráva Investiční společnosti a Fondu je dále podílníkům k dispozici v sídle Investiční společnosti.

Dále jsou uveřejňovány způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na webových stránkách Investiční společnosti [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz). údaje o:

- a) aktuální hodnotě fondového kapitálu a o částce, za kterou jsou podílové listy vydávány a odkupovány,
- b) počtu vydaných a odkoupených podílových listů za každý kalendářní měsíc a o částkách, za které byly tyto podílové listy vydány a odkoupeny,
- c) skladbě majetku Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce.

### 12.2.8. Orgán dohledu Fondu

Dohled nad dodržováním Zákona, podmínek stanovených v rozhodnutí vydaném podle Zákona, statutu a dalších povinností dle zákona vykonává Česká národní banka, která je státním orgánem dohledu nad kapitálovým trhem.

adresa: Na Příkopě 28, Praha 1, PSČ 115 03;

telefon: 800 160 170;

e-mailová adresa: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz)

URL adresa: <http://www.cnb.cz>

### 12.2.9. Upozornění investorům

Povolení k vytvoření Fondu, ani výkon dohledu ČNB a schválení Statutu ze strany ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu obhospodařovatelem, administrátorem, depozitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.

Představenstvo Investiční společnosti schválilo aktualizovaný statut dne 5. 6. 2018 s účinností od 7. 6. 2018.

V Praze dne 5. 6. 2018

Ing. Martin Folprecht v.r.  
člen představenstva

## Příloha č. 1 Přehled poplatků a nákladů

Poplatky účtované investorům a náklady hrazené z majetku Fondu jsou zobrazeny v následující tabulce

<b>Jednorázové poplatky účtované investorovi před nebo po ukončení investice</b> (jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním jednorázové investice, nebo před vyplacením investice. Aktuální výši vstupního nebo výstupního poplatku může investor zjistit na internetových stránkách <a href="http://www.teslainvest.cz">www.teslainvest.cz</a> nebo <a href="http://www.fondRealita.cz">www.fondRealita.cz</a> , popř. v sídle investiční společnosti - ceník)	
<b>Vstupní poplatek (přirážka)</b>	<b>3 % (z výše investice)</b>
<b>Výstupní poplatek (srážka)</b>	<b>3 % (z odkupované částky)</b>
<b>Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku</b> (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku Fondu, tudíž snižují výkonnost Fondu)	
<b>Celková nákladovost</b>	<b>2,74 % ( r.2017)</b>
<b>Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek</b> (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku Fondu, snižují tudíž výkonnost Fondu)	
<b>Výkonnostní poplatek</b>	<b>50 %</b>
z rozdílu růstu hodnoty fondového kapitálu na jeden podílový list a aktuální hodnoty podílového listu na začátku účetního období zvýšené o 6%.	

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