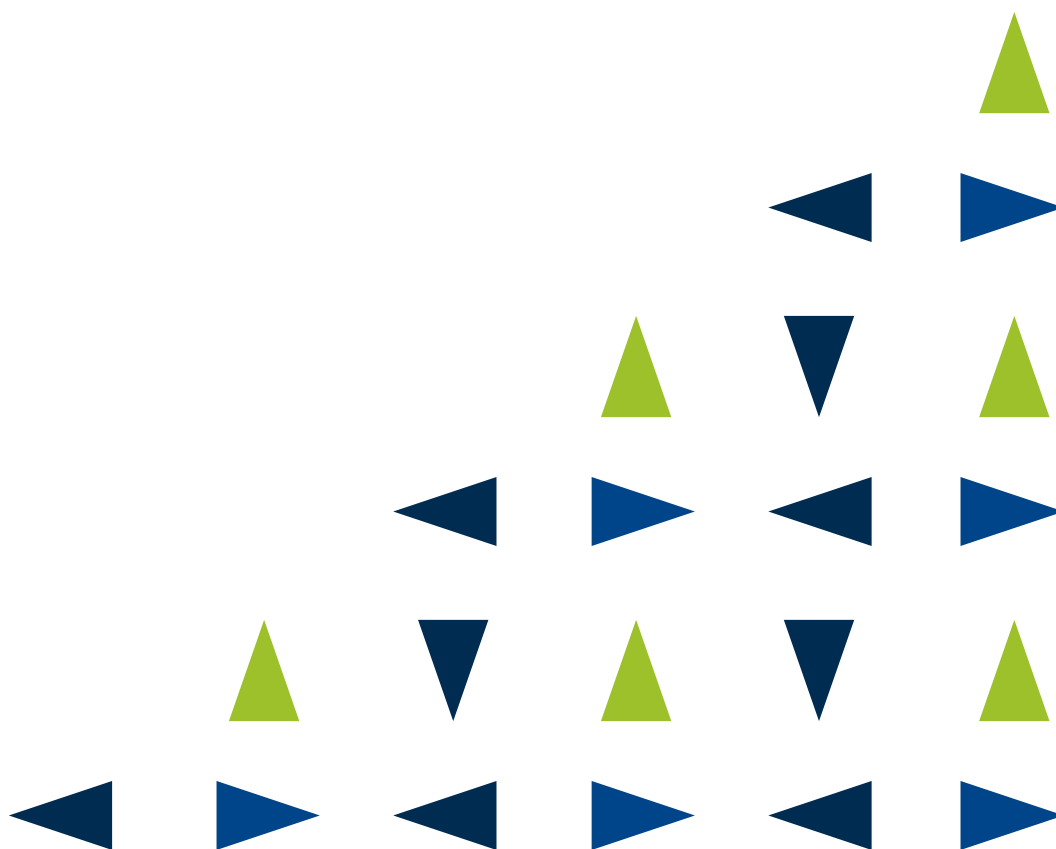




**Fio investiční společnost**



## **Fio realitní fond SICAV, a.s.**

**Statut speciálního fondu kolektivního investování**

Statut Fondu nabyl účinnosti dne: 30. 11. 2022

Statut Podfondu, který je nedílnou součástí tohoto statutu Fondu, nabyl účinnosti dne: 30. 11. 2022

## Obsah

1	2	
	ODDÍL A – STATUT FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ .....	3
2	Definice .....	3
3	Základní údaje o Fondu .....	5
4	Obhospodařovatel Fondu .....	6
5	Administrátor Fondu.....	8
6	Údaje o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti .....	9
7	Depozitář Fondu .....	11
8	Investiční strategie Fondu.....	11
9	Rizikový profil Fondu.....	12
10	Historická výkonnost Fondu.....	12
11	Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech.....	12
12	Cenné papíry vydávané Fondem.....	13
13	Poplatky a náklady.....	13
14	Další údaje nezbytné pro Investory .....	14
	ODDÍL B – STATUT PODFONDU.....	18
1	Definice .....	18
2	Základní informace o Podfondu .....	19
3	Investiční strategie Podfondu .....	20
4	Rizikový profil Podfondu .....	30
5	Historická výkonnost Podfondu .....	36
6	Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech Podfondu .....	37
7	Investiční akcie Podfondu.....	47
8	Poplatky a náklady.....	51
9	Další údaje nezbytné pro investory.....	54

## 1

## ODDÍL A – STATUT FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ

### 2 Definice

„**Akcionář**“: vlastník zakladatelských akcií, tj. ten kdo je zapsán v seznamu akcionářů Fondu.

„**Banka**“: Fio banka, a.s., IČO: 61858374, se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2704.

„**BCPP**“: Burza cenných papírů Praha, a.s., IČO: 47115629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1773.

„**Cenný papír**“: cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír.

„**Fond**“: Fio realitní fond SICAV, a.s.

„**Fondový kapitál Fondu**“: souhrn hodnot Fondového kapitálu všech Fondem vytvářených podfondů.

„**Investiční akcie**“: akcie vydávaná Fondem k Podfondu, se kterou je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu a která není zakladatelskou akcií.

„**Investiční smlouva**“: smlouva uzavřená mezi Bankou a jejím klientem, na jejímž základě Investor prostřednictvím Banky podává pokyny k nákupu a zpětnému odkupu Investičních akcií Podfondu.

„**Investor**“: vlastník investičních akcií Podfondu, též označován jako klient

„**Majetkový účet Investora**“: účet vlastníka v Navazující evidenci, na němž jsou evidovány Investiční akcie Investora.

„**Nařízení**“: nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování.

„**Nařízení AIFMD**“: nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, 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.

„**Nařízení o taxonomii**“: Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088.

„**Nařízení SFDR**“ nebo „**SFDR**“: Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb.

„**Nařízení SFTR**“ nebo „**SFTR**“: nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365 ze dne 25. listopadu 2015 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012.

„**Navazující evidence**“: navazující evidence zaknihovaných cenných papírů (Investičních akcií), a to na majetkovém účtu (úctu vlastníka), vedená Bankou pro jednotlivé Investory v souladu s příslušnými ustanoveními OZ, ZPKT a vyhlášky č. 58/2006 Sb., o způsobu vedení samostatné evidence investičních nástrojů a evidence navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů.

„**Nemovitostní společnost**“: akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí, správa a pronájem nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

„**OZ**“: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„**Podfond**“: podfond vytvořený Fondem jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. V případě více podfondů Fondu označuje pojem „Podfond“ každý takto vytvořený podfond jednotlivě,

pokud z povahy příslušného ustanovení či dokumentu nevyplývá jiný výklad. Všechny podfondy Fondu lze souhrnně též označit jako „**Podfondy**“.

„**Samostatná evidence**“: samostatná evidence zaknihovaných cenných papírů (Investičních akcií), a to na majetkovém účtu (úctu zákazníků), vedeném Společností pro Banku v souladu s příslušnými ustanoveními OZ, ZPKT a vyhlášky č. 58/2006 Sb., o způsobu vedení samostatné evidence investičních nástrojů a evidence navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů.

„**Společnost**“: Fio investiční společnost, a.s., IČO: 06704441, se sídlem V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23153.

„**Stanovy**“: stanovy Fondu, dostupné v listinné podobě v sídle Společnosti a ve sbírce listin obchodního rejstříku, nebo v elektronické verzi prostřednictvím dálkového přístupu do obchodního rejstříku ([www.justice.cz](http://www.justice.cz))

„**Statut**“: tento statut Fondu, do kterého je rovněž začleněn statut Podfondu.

„**Výbor odborníků**“: obligatorní orgán Společnosti začleněný do její vnitřní organizační struktury.

„**Zakladatelská akcie**“: akcie, kterou upsali zakladatelé Fondu; popřípadě i ty zakladatelské akcie, které upsala jiná osoba než vlastník zakladatelských akcií, neboť žádný z těchto vlastníků nevyužil svého předkupního práva podle § 160 ZISIF, a popřípadě také zakladatelské akcie, které nabyla jiná osoba než vlastník zakladatelských akcií, neboť žádný z těchto vlastníků nevyužil svého přednostního práva na úpis nových zakladatelských akcií podle § 161 ZISIF.

„**ZOK**“: zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstev (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

„**ZISIF**“: zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

„**ZPKT**“: zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

### Výkladové ustanovení:

Každý Podfond má vedle Statutu také svůj vlastní Statut Podfondu. Ustanovení Statutu jsou aplikovatelná i na Podfond, pokud ze Statutu Podfondu nebude ve vztahu ke konkrétně určenému ustanovení Statutu vyplývat něco jiného. Statut tvoří se Statutem Podfondu vzájemně se doplňující celek. V případě, že je konkrétní záležitost upravena ve Statutu a Statutu Podfondu odlišně, použije se u Podfondu ustanovení uvedené ve Statutu Podfondu.

### 3 Základní údaje o Fondu

- 3.1. Název a sídlo Fondu: Fio realitní fond SICAV, a.s., IČO: 140 52 628, V celnici 1028/10, Praha 1, PSČ 110 00, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B vložka 26879, LEI kód Fondu: 31570000E10I8GZLHO88.
- 3.2. Fond byl založen přijetím jeho stanov zakladatelem, kterým je Banka, dne 16. 6. 2021.
- 3.3. Fond vznikl zapsáním do obchodního rejstříku dne 14. 12. 2021 (den vzniku Fondu). Do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF byl zapsán dne: 29. 11. 2021
- 3.4. Fond je investičním fondem s právní osobností, který je založen v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.
- 3.5. Fond je založen na dobu neurčitou a je fondem speciálním. Speciálním fondem je ve smyslu § 94 ZISIF fond kolektivního investování, který nesplňuje požadavky směrnice uvedené v § 94 odst. 1 ZISIF a není jako standardní fond zapsaný v příslušném seznamu vedeném Českou národní bankou dle § 511.
- 3.6. Fond není řídicím ani podřízeným fondem, ani nemá hlavního podpůrce ve smyslu § 85 a násl. ZISIF.
- 3.7. Předmět podnikání Fondu: Předmětem podnikání (činnosti) Fondu je činnost nesamosprávného investičního fondu.
- 3.8. Výše zapisovaného základního kapitálu Fondu. Výše zapisovaného základního kapitálu Fondu činí 100 000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Ke dni nabytí účinnosti Statutu bylo splaceno 100 % zapisovaného základního kapitálu Fondu.
- 3.9. Statutární orgán. Fond má individuální statutární orgán (představenstvo), jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat a administrovat. Ke dni nabytí účinnosti Statutu byla jediným členem představenstva Společnost. Společnost zastupuje v představenstvu Fondu pověřený zmocněnec zapsaný v obchodním rejstříku.
- 3.10. Stanovy Fondu připouští vytváření podfondů. Fond vytváří následující Podfondy:
  - Fio realitní podfond I.
- 3.11. LEI kód Fondu: 31570000E10I8GZLHO88
- 3.12. Uveřejňování informací na internetových stránkách Fondu. Uveřejněním informací na internetových stránkách Fondu se rozumí uveřejnění informací na následující internetové adrese: [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz). Na této internetové adrese lze nalézt údaje, které mají být zpřístupňovány Akcionářům, Investorům nebo potencionálním investorům podle právních předpisů (zejména podle ZISIF), stanov Fondu, Statutu či Statutu Podfondu, jakož i informace, které mají být zveřejňovány Fondem, jako obchodní společností dle ZOK. Tato internetová adresa je veřejnosti přístupná bezplatně a bez omezení prostřednictvím datové sítě internet. O bezplatné zaslání dokumentů v elektronické podobě může Investor požádat na adrese: [info@fiofondy.cz](mailto:info@fiofondy.cz)

## 4 Obhospodařovatel Fondu

- 4.1. Obhospodařovatelem Fondu a Podfondu je Společnost.
- 4.2. Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku ke dni 5. 1. 2018.
- 4.3. Základní kapitál Společnosti činí 20 000 000,- Kč (dvacet milionů korun českých) a je zcela splacen.
- 4.4. Povolení k činnosti obhospodařovatele bylo Společnosti uděleno rozhodnutím České národní banky ze dne 24.10.2017 č.j.: 2017/140360/CNB/570, jež nabylo právní moci dne 9.11.2017. Společnost je zapsána na seznamu investičních společností vedeného Českou národní bankou dle § 596 písm. a) ZISIF.
- 4.5. Společnost je součástí konsolidačního celku Fio.
- 4.6. Seznam vedoucích osob a osob podle § 21 odst. 5 ZISIF:
  - Mgr. Jan Sochor – předseda představenstva a generální ředitel Společnosti a zmocněnec pověřený zastupováním Společnosti v představenstvu Fondu
  - Mgr. Josef Valter – člen představenstva
  - Ing. Jan Bláha – člen představenstva
  - Mgr. Filip Novotný – člen představenstva
  - Ing. Josef Novotný – osoba spoluodpovědná za správu majetku ve Fondu, resp. Podfondu (ve smyslu § 21 odst. 5 ZISIF)
  - Ing. Petr Bittner – osoba spoluodpovědná za správu majetku ve Fondu, resp. Podfondu (ve smyslu § 21 odst. 5 ZISIF)
- 4.7. Údaje o dalších funkcích vedoucích osob a osob podle § 21 odst. 5 ZISIF, jež mohou mít význam ve vztahu k činnosti obhospodařovatele Fondu nebo k činnosti Fondu, resp. Podfondu:
  - Mgr. Jan Sochor vykonává vedle funkce předsedy představenstva Společnosti a zmocněnce pověřeného k zastupování Společnosti v představenstvu Fondu, také funkci předsedy představenstva a generálního ředitele Banky a předsedy představenstva společnosti RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s.;
  - Mgr. Josef Valter vykonává vedle funkce člena představenstva Společnosti také funkci člena představenstva a ředitele Právní a provozní divize Banky a předsedy představenstva Družstevní záložny PSD v likvidaci;
  - Ing. Jan Bláha vykonává vedle funkce člena představenstva Společnosti také funkci člena představenstva a ředitele Obchodní divize Banky, jednatele společnosti Fio forexová, s.r.o. a člena představenstva společnosti RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s.;
  - Mgr. Filip Novotný vykonává vedle funkce člena představenstva Společnosti také funkci člena představenstva a hlavního riskmana Banky;
  - Ing. Josef Novotný vedle funkce podle § 21 odst. 5 ZISIF nevykonává žádné další funkce, které by ve vztahu k činnosti obhospodařovatele Fondu nebo k činnosti Fondu, resp. Podfondu, mohly mít význam.
  - Ing. Petr Bittner vedle funkce podle § 21 odst. 5 ZISIF nevykonává žádné další funkce, které by ve vztahu k činnosti obhospodařovatele Fondu nebo k činnosti Fondu, resp. Podfondu, mohly mít význam.

Výkon výše uvedených funkcí nemá negativní vliv na výkon funkcí vedoucích osob nebo osob podle § 21 odst. 5 ZISIF ve Společnosti.

- 4.8. Společnost je investiční společností ve smyslu § 7 ZISIF, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit a jejímž předmětem podnikání je:
  - obhospodařování investičních fondů

- provádění administrace investičních fondů
- 4.9. Společnost obhospodařuje, včetně tohoto Fondu, následující investiční fondy:
- Fio fond domácího trhu – otevřený podílový fond, ISIN: CZ0008475738
  - Fio globální akciový fond – otevřený podílový fond,
    - CZK Třída, ISIN: CZ0008475720
    - EUR Třída, ISIN: CZ0008476215
  - Fio realitní fond SICAV, a.s.,
    - Fio realitní podfond I., ISIN: CZ0008048220

## 5 Administrátor Fondu

- 5.1. Administrátorem Fondu a Podfondu je Společnost.
- 5.2. Popis rozsahu hlavních činností, které Společnost pro Fond, resp. Podfond vykonává (viz dále článek Údaje o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti):
- a) vedení účetnictví
  - b) poskytování právních služeb
  - c) compliance a vnitřní audit
  - d) vyřizování stížností a reklamací Investorů
  - e) oceňování majetku a dluhů Fondu, resp. Podfondu
  - f) výpočet aktuální hodnoty Cenného papíru vydávaného Fondem
  - g) plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním
  - h) vedení seznamu vlastníků Cenných papírů vydávaných Fondem a úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem
  - i) rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu
  - j) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Fondu, resp. Podfondu
  - k) vyhotovení a aktualizace sdělení klíčových informací Fondu, resp. Podfondu nebo srovnatelného dokumentu podle práva cizího státu a provádění jeho změn
  - l) vyhotovení propagačního sdělení týkajícího se Fondu, resp. Podfondu
  - m) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů Investorům Fondu, resp. Podfondu a jiným osobám
  - n) oznamování údajů a poskytování dokumentů, zejména České národní bance nebo orgánu dohledu jiného členského státu
  - o) rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu, resp. Podfondu
  - p) vedení evidence o vydávání a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem
  - q) zajišťování vydávání, výměny a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem
  - r) nabízení investic do Fondu, resp. Podfondu.
- 5.3. Investiční společnost může výkonem jednotlivé výše uvedené činnosti pověřit jiného za splnění podmínek stanovených v ZISIF, přičemž bližší podrobnosti o pověřené osobě jsou uvedeny v čl. 5 Statutu.



## 6 Údaje o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti

### Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Podfondu

- 6.1. Společnost nepověřila činnostmi, které zahrnuje obhospodařování investičních fondů, žádnou jinou osobu.

### Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace

- 6.2. Společnost pověřila Banku na základě outsourcingových smluv a v souladu s podmínkami stanovenými v ZISIF výkonem těchto činností spadajících pod činnosti administrace investičních fondů, a to v celém rozsahu výkonu těchto činností:

- a) vedení účetnictví Fondu a Podfondu
- b) poskytování právních služeb
- c) compliance a vnitřní audit
- d) vyřizování stížností a reklamací Investorů
- e) plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním
- f) vedení seznamu vlastníků Cenných papírů vydávaných Fondem a úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem
- g) rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu, resp. Podfondu
- h) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Fondu, resp. Podfondu
- i) vyhotovení a aktualizace sdělení klíčových informací Fondu, resp. Podfondu nebo srovnatelného dokumentu podle práva cizího státu a provádění jeho změn
- j) vyhotovení propagačního sdělení týkajícího se Fondu, resp. Podfondu
- k) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů Investorům, Fondu a jiným osobám
- l) oznamování údajů a poskytování dokumentů, zejména České národní bance nebo orgánu dohledu jiného členského státu
- m) rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu, resp. Podfondu
- n) vedení evidence o vydávání a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem
- o) zajišťování vydávání, výměny a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem
- p) nabízení investic do Fondu.

- 6.3. Za splnění podmínek stanovených v ZISIF pověřila Banka výkonem níže uvedených činností obchodní společnost RM-S FINANCE, s.r.o., IČO: 62915240, se sídlem: V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1 (a to v částečném, nikoliv výlučném rozsahu, a na území České republiky):

- a) nabízení investic do Fondu a
- b) zajišťování vydávání, výměny a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem

### Pověření dalších osob v souvislosti s investicemi do nemovitostních aktiv

- 6.4. Společnost může využívat poradenských služeb a spolupracovat s externími specializovanými poradenskými společnostmi v oblasti daňové, účetní, stavební (např. při nákupu či prodeji nemovitosti či Nemovitostní společnosti) a v oblasti právní rovněž i s externími advokátními kancelářemi. Externí advokátní kanceláře a externí poradci jsou vybíráni v souladu s

požadavky odborné péče, a to za podmínek a za cenu, které jsou obvyklé na trhu s tím, že neexistuje závazný seznam těchto osob.

- 6.5. Společnost může, resp. jednotlivé Nemovitostní společnosti mohou, v oblasti správy nemovitostí v majetku Podfondu, nebo v majetku Nemovitostních společností, spolupracovat s podnikateli specializovanými na správu tohoto majetku. V oblasti ekonomické správy nemovitosti (zejména jednání s nájemníky, zajištění plnění nájemních smluv nájemníky apod.) jde o tzv. property management. V oblasti zajištění běžného chodu nemovitosti (zejména technická správa budovy včetně úklidu a ostrahy apod.) jde o tzv. facility management. Strategická rozhodnutí, včetně uzavírání a ukončování nájemních smluv (s výjimkou krátkodobých smluv zanedbatelného rozsahu) jsou řízena Společností, resp. prostřednictvím statutárních orgánů Nemovitostních společností, které jsou tvořeny výhradně členy představenstva nebo pověřenými zaměstnanci Společnosti nebo Banky. Poskytovatelé služeb property a facility management jsou vybíráni zejména s ohledem na charakter nemovitosti, lokalitu, a především s ohledem na zajištění odborné péče při správě nemovitostí, a to za podmínek a za cenu, které jsou obvyklé na trhu, s tím že neexistuje závazný seznam těchto osob.

## 7 Depozitář Fondu

- 7.1. Depozitářem Fondu a Podfondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).
- 7.2. Depozitář byl dne 1. 1. 1996 zapsán do seznamu depozitářů investičních fondů vedeného Českou národní bankou.
- 7.3. Činnosti Depozitáře vyplývají ze ZISIF a jsou dále specifikovány v depozitářské smlouvě.
- 7.4. Základní činnosti Depozitáře:
  - a) má v opatrování majetek Fondu, resp. Podfondu jejichž povaha to umožňuje
  - b) zřizuje nebo vede peněžní účty na jméno Fondu, resp. Podfondu, na jméno Společnosti ve prospěch Fondu a/nebo na svoje jméno ve prospěch Fondu;
  - c) bez zbytečného odkladu ukládá na účty dle písm. b) veškeré peněžní prostředky Fondu, resp. Podfondu získané zejména upsáním nebo vydáváním Cenných papírů vydávaných Fondem;
  - d) eviduje všechny peněžní účty zřízené pro Fond, resp. Podfond a kontroluje pohyb peněžních prostředků Fondu, resp. Podfondu, na těchto účtech;
  - e) eviduje, umožňuje-li to povaha, nebo kontroluje stav jiného majetku Fondu, resp. Podfondu než majetku uvedeného v předcházejících písmenech
  - f) kontroluje, zda v souladu s ZISIF, přímo použitelnými předpisy Evropské unie v oblasti obhospodařování investičních fondů a dalšími účinnými právními předpisy, Statutem, Statutem Podfondu a ujednáními depozitářské smlouvy:
    - i. byly vydávány a odkupovány Investiční akcie
    - ii. byla vypočítávána aktuální hodnota Investiční akcie
    - iii. byl oceňován majetek a dluhy Fondu, resp. Podfondu
    - iv. byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem Fondu, resp. Podfondu v obvyklých lhůtách
    - v. jsou používány výnosy plynoucí pro Fond, resp. Podfond
    - vi. jsou prováděny příkazy Společnosti směřující k nabytí nebo zcizení věcí v majetku Fondu, resp. Podfondu
  - g) provádí příkazy Společnosti na účet Fondu, resp. Podfondu, v souladu se Statutem, Statutem Podfondu a s depozitářskou smlouvou.
- 7.5. Depozitář je zahrnut do konsolidačního celku UniCredit, jehož mateřskou společností je UniCredit S.p.A.
- 7.6. Depozitář odpovídá Společnosti, Fondu a jeho Investorům za újmu, kterou způsobí zaviněným porušením povinnosti v souvislosti s plněním činnosti Depozitáře podle depozitářské smlouvy a příslušných právních předpisů, a je povinen ji nahradit s výjimkou případů, kdy Depozitář prokáže, že újmu nezavinil ani z nedbalosti.

## 8 Investiční strategie Fondu

- 8.1. Investiční cíl Fondu. Rámcovým investičním cílem Fondu je dlouhodobé zhodnocení prostředků Investorů investováním do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v souladu s právními předpisy, přičemž Fond dosahuje tohoto investičního cíle prostřednictvím jím vytvářených Podfondů.
- 8.2. Podfond má vlastní investiční strategii, která je podrobně popsána ve Statutu Podfondu.
- 8.3. Omezení převoditelnosti. Investiční akcie jsou převoditelné na třetí osoby, včetně převodu mezi Investory, jen s předchozím písemným souhlasem představenstva Fondu.

- 8.4. Zvláštní výhody pro Akcionáře nebo pro Investory. Fond ani žádný Podfond neposkytuje Akcionářům ani Investorům žádnou zvláštní výhodu.

## 9 Rizikový profil Fondu

- 9.1. Vzhledem k tomu, že Fond vydává Investiční akcie pouze k vytvářeným Podfondům, jsou údaje o rizicích spojených s investicemi do Podfondu uvedeny pouze ve Statutu Podfondu.

## 10 Historická výkonnost Fondu

- 10.1. Vzhledem ke skutečnosti, že Fond má k datu účinnosti tohoto Statutu pouze jeden Podfond, jsou údaje o historické výkonnosti Fondu uvedeny pouze ve Statutu Podfondu. V případě, že by Fond vytvářel podfondů více, bylo by na tomto místě znázorněno srovnání historických výkonností jednotlivých Podfondů.

## 11 Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech

- 11.1. Účetní období. Účetním obdobím Fondu i Podfondu je jeden kalendářní rok.
- 11.2. Členění majetku a dluhů – investiční jmění. Fond vytváří Podfond jako účetně a majetkově oddělenou část svého jmění. O majetkových poměrech, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý Podfond. Fond zahrnuje do Podfondu majetek a dluhy ze své investiční činnosti (tj. investiční jmění). Investičním jměním se rozumí majetek, který byl získán vydáváním Investičních akcií příslušného Podfondu a následným investováním takto získaných prostředků, a dluhy (resp. náklady), které vznikly v souvislosti se správou tohoto majetku.
- 11.3. Členění majetku a dluhů – neinvestiční jmění. V rozsahu, v jakém nelze dluhy (náklady) a majetek Fondu alokovat na správu investičního majetku, popř. jsou-li zde jiná pravidla pro alokaci takových dluhů (nákladů) a majetku, představuje tento majetek a dluhy „zbytkové“ jmění Fondu (tj. neinvestiční jmění). Neinvestiční jmění tedy není zahrnuto do žádného Podfondu.
- 11.4. Investiční strategie. Podfond má vlastní investiční strategii. O vytvoření Podfondu rozhoduje představenstvo Fondu, které zároveň schválením statutu Podfondu určí investiční strategii Podfondu a další pravidla pro fungování Podfondu.
- 11.5. Účetní závěrka Fondu, resp. Podfondu. Stanovy Fondu v souladu s ustanovením § 212 ZISIF určily, že schválení účetní závěrky (řádné, mezitímní i mimořádné) Fondu a Podfondu náleží do působnosti představenstva Společnosti. Účetní závěrka Fondu, resp. Podfondu musí být ověřena auditorem.
- 11.6. Zisk a ztráta z hospodaření Fondu, resp. Podfondu. Stanovy Fondu v souladu s ustanovením § 212 ZISIF určily, že rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z hospodaření Fondu a Podfondu, a rozhodnutí o úhradě ztráty z hospodaření Fondu a Podfondu náleží do působnosti představenstva Společnosti. Další podrobnosti o rozdělení zisku a jiných výnosů Podfondu jsou uvedeny ve statutu Podfondu.
- 11.7. V souladu s § 5 odst. 3 ZISIF se vylučuje použití ustanovení § 1401, § 1415 odst. 1 a § 1432 až 1437 OZ, a to ve vztahu ke všem Podfondům.
- 11.8. Pravidla pro oceňování majetku a dluhů z investiční činnosti stanoví statut Podfondu.

## 12 Cenné papíry vydávané Fondem

- 12.1. Fond vydává Zakladatelské akcie a k vytvářeným Podfondům Investiční akcie. Fond nevydává akcie jiného druhu než Zakladatelské akcie a Investiční akcie.
- 12.2. Všechny akcie Fondu jsou vydávány jako kusové akcie, tedy jako akcie, které nemají jmenovitou hodnotu.
- 12.3. Zakladatelské akcie.
  - 12.3.1. Zakladatelské akcie představují stejné podíly na zapisovaném základním kapitálu Fondu. Zapisovaný základní kapitál společnosti je rozdělen na 2 (slovy: dva) kusy zakladatelských akcií a s každou zakladatelskou akcií je spojeno 100 000 (slovy: sto tisíc) hlasů.
  - 12.3.2. Zakladatelské akcie budou vydávány na jméno akcionáře jako cenné papíry, tj. v listinné podobě. Zakladatelské akcie společnosti mohou být v souladu s právními předpisy emitovány jako hromadná listina.
  - 12.3.3. Fond vede evidenci vlastníků Zakladatelských akcií v seznamu akcionářů. Má se za to, že ve vztahu ke společnosti je Akcionářem ten, kdo je zapsán v seznamu akcionářů. Společnost provede změnu zápisu v seznamu akcionářů bez zbytečného odkladu poté, co jí byla taková změna prokázána, čímž není dotčena podmínka souhlasu dozorčí rady Fondu s převodem.
  - 12.3.4. Zakladatelské akcie jsou akciemi kmenovými, se kterými nemůže být dle § 159 odst. 1 ZISIF spojeno právo na jejich odkoupení na účet Fondu ani jiné zvláštní právo. Akcionář (vlastník zakladatelské akcie) má právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, právo požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti, které jsou předmětem jednání valné hromady, a uplatňovat návrhy a protinávrhy. Společnost vytváří podfondy, takže Akcionářům (vlastníkům Zakladatelských akcií) vzniká právo na podíl na zisku (který představenstvo Společnosti schválilo k rozdělení) a na likvidačním zůstatku pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu (tj. z neinvestiční části jmění Fondu).
  - 12.3.5. Zakladatelské akcie nemohou být v souladu s § 159 odst. 2 ZISIF přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.
  - 12.3.6. Zakladatelským akciím není přidělen ISIN.
  - 12.3.7. Zakladatelské akcie jsou převoditelné na třetí osoby, včetně převodu mezi Akcionáři, jen s předchozím souhlasem dozorčí rady Fondu.
  - 12.3.8. Další informace o zakladatelských akciích mohou být stanoveny ve stanovách Fondu.
- 12.4. Investiční akcie.
  - 12.4.1. Investiční akcie jsou vydávány Fondem vždy pouze k Podfondu, přičemž Fond může vydávat různé druhy (třídy) Investičních akcií. Zdali tomu tak je, či není, je stanoveno ve statutu příslušného Podfondu.
  - 12.4.2. Podrobnosti o Investičních akciích Podfondu stanoví statut Podfondu.

## 13 Poplatky a náklady

- 13.1. Vzhledem k tomu, že Fond vydává Investiční akcie pouze k vytvářeným Podfondům, jsou údaje o poplatcích a nákladech spojených s investicemi do Podfondu uvedeny ve Statutu Podfondu.

## 14 Další údaje nezbytné pro Investory

- 14.1. Začlenění Statutu Podfondu. Nedílnou součástí tohoto Statutu je Statut Podfondu. Statut Podfondu vždy obsahuje minimálně:
- investiční strategii,
  - rizikový profil,
  - historickou výkonnost,
  - zásady pro hospodaření a výplatu podílů na zisku nebo výnosech,
  - pravidla pro vydávání a odkupování Investičních akcií,
  - údaje o poplatcích a nákladech Podfondu
  - a případně další údaje nezbytné pro Investory vztahující se ke konkrétnímu Podfondu.
- 14.2. Postupy pro schvalování Statutu, resp. Statutu Podfondu včetně jejich změn: O změnách Statutu, resp. Statutu Podfondu rozhoduje představenstvo Fondu, a to přijetím jeho nového úplného znění. Změna Statutu ani Statutu Podfondu nepodléhá předchozímu souhlasu České národní banky, jelikož Fond je speciálním fondem ve smyslu ZISIF. Nové znění Statutu i Statutu Podfondů nabývá účinnosti dnem v něm uvedeným.
- 14.2.1. Statut, resp. Statut Podfondu, je výše uvedenými způsoby aktualizován vždy, když dojde ke změně informací a skutečností v něm obsažených, nejméně však vždy jednou ročně s ohledem na nutnost aktualizace historické výkonnosti Fondu, resp. Podfondu a celkové nákladovosti Fondu, resp. Podfondu. V rámci aktualizace Statutu, resp. Statutu Podfondu, je aktualizováno rovněž i sdělení klíčových informací o Fondu, resp. Podfondu, je-li to vzhledem k aktualizovaným skutečnostem nutné.
- 14.2.2. Statut, Statut Podfondu stejně jako každá jejich změna, jsou uveřejněny na internetových stránkách Společnosti na adrese: [www.fiofondy.cz/cs/dokumenty](http://www.fiofondy.cz/cs/dokumenty), a to uveřejněním jejich nového úplného znění.
- 14.3. Sdělení klíčových informací Podfondu. Vedle Statutu a Statutu Podfondu se ke každému Podfondu uveřejňuje také sdělení klíčových informací tohoto Podfondu, jehož obsah musí být v souladu s údaji uvedenými ve Statutu, resp. Statutu Podfondu.
- 14.4. Zásady odměňování. Společnost zavedla vnitřní předpis sloužící k zakotvení zásad odměňování svých zaměstnanců. Podrobnosti o těchto zásadách jsou uveřejněny na internetových stránkách Společnosti na adrese: [www.fiofondy.cz/cs/dokumenty](http://www.fiofondy.cz/cs/dokumenty). Informace o pravidlech pro odměňování členů Výboru odborníků a znalců jsou uvedeny zvlášť v kapitole zásady pro hospodaření a výplatu podílů na zisku nebo výnosech ve Statutu Podfondu.
- 14.5. Zamýšlený investor: Zamýšlený investor je definován vždy ve vztahu ke konkrétnímu Podfondu.
- 14.6. Rozhodování o investicích: Stručný popis způsobu rozhodování o investicích je uveden ve Statutu Podfondu je upraveno interními pravidly Společnosti, přičemž strategická investiční rozhodnutí činí investiční výbor. Pravidla pro nabývání a prodej nemovitostí, podmínky, za kterých lze nemovitost v majetku Podfondu zatížit zástavním právem, věcným právem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby, jakož i podmínky, za kterých lze nabýt nebo držet účasti na nemovitostní společnosti jsou stanoveny ve Statutu Podfondu v kapitole zásady pro hospodaření a výplatu podílů na zisku nebo výnosech.
- 14.7. Auditor Fondu: Deloitte Audit s.r.o., IČO: 49620592, se sídlem Praha 8 - Karlín, Karolinská 654/2, PSČ 18600.
- 14.8. Příznačný prvek „Fio“. V označení Fondu a Podfondu je se souhlasem Banky a Finanční skupiny Fio, a.s., IČO: 26761858, se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 11721, obsažen

jejich příznačný prvek „Fio“. Z použití příznačného prvku dle věty předchozí neplynou Bance ani Finanční skupině Fio, a.s. žádné specifické pravomoci.

14.9. Zrušení Fondu, resp. Podfondu s likvidací: Fond, resp. Podfond se zrušuje s likvidací, nastane-li některá z následujících skutečností:

- a) jestliže o tom rozhodne statutární orgán Společnosti,
- b) jestliže Společnost bude zrušena s likvidací, nerozhodne-li Česká národní banka podle § 361 odst. 2 ZISIF o převodu obhospodařování Fondu, resp. Podfondu na jiného obhospodařovatele,
- c) jestliže zanikne oprávnění Společnosti Fond, resp. Podfond obhospodařovat, nerozhodne-li Česká národní banka podle § 361 odst. 2 ZISIF o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele, nebo
- d) jestliže o likvidaci rozhodne Česká národní banka nebo soud.

Má-li Fond dva nebo více Podfondů zrušení konkrétního Podfondu s likvidací neznamená automaticky zrušení celého Fondu. Fond nemůže být zrušen s likvidací, aniž by byly zároveň zrušeny s likvidací všechny jeho Podfondy, pokud ČNB nerozhodne o převodu obhospodařování konkrétního Podfondu na jiného obhospodařovatele.

Společnost se při likvidaci Fondu, resp. Podfondu řídí příslušnými ustanoveními ZISIF. Investoři budou o rozhodnutí o likvidaci Fondu, resp. Podfondu informováni do konce pracovního dne následujícího po dni, v němž bude takové rozhodnutí přijato, a to na internetových stránkách Společnosti na adrese [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz)

Zároveň Společnost na uvedených internetových stránkách uveřejní oznámení o případných právech Investorů, vzniklých v důsledku zrušení, a o lhůtách pro uplatnění takových práv.

Bližší podmínky postupu při zrušení Fondu, resp. Podfondu stanoví § 361 a násl. ZISIF.

14.10. Přeměna Fondu, resp. Podfondu. Přeměnou Fondu se rozumí přeměna podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (dále jen „zákon o přeměnách“), a to:

- a) fúze splynutím nebo sloučením (Fondu, resp. Podfondu)
- b) rozdělení Fondu, resp. Podfondu
- c) převod jmění Fondu, resp. Podfondu na společníka, jímž je fond kolektivního investování s právní osobností

Přeměna Fondu, resp. Podfondu se řídí příslušnými ustanoveními ZISIF a zákonem o přeměnách. Přeměna se provádí na základě schváleného projektu přeměny.

K rozdělení Fondu, resp. Podfondu nebo k převodu jmění na společníka, jímž je fond kolektivního investování s právní osobností, je třeba povolení České národní banky. K fúzi Fondu, resp. Podfondu (ať už sloučením nebo splynutím) se povolení České národní banky nevyžaduje.

Investoři budou o rozhodnutí o přeměně Fondu informováni do konce druhého pracovního dne následujícího po dni, v němž bude takové rozhodnutí přijato (resp. do konce druhého pracovního dne následujícího po dni, v němž Česká národní banka udělila povolení k přeměně), a to na internetových stránkách Společnosti na adrese [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz)

Zároveň Společnost na uvedených internetových stránkách uveřejní oznámení o případných právech podílníků, vzniklých v důsledku přeměny, a o lhůtách pro uplatnění takových práv.

Bližší podmínky postupu při přeměně Fondu, resp. Podfondu stanoví § 363 a násl. ZISIF.

14.11. Právo investorů na dokumenty a informace. Investoři mají právo na bezplatné poskytnutí sdělení klíčových informací o Podfondu, a v případě, že o ně požádají, také poskytnutí Statutu,



Statutu Podfondu, výroční zprávy Fondu, resp. Podfondu, pololetní zprávy Fondu, resp. Podfondu a informací dle § 226 ZISIF, přičemž takovou žádost může Investor podat na kterémkoli z kontaktních míst uvedených v čl. 14.12 Statutu. Informace dle § 239 ZISIF jsou v zákonných lhůtách Společností uveřejňovány na internetových stránkách Společnosti: [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz)

- 14.12. Kontaktní místo pro získání dodatečných informací. Další informace Investoři získají na kterékoli pobočce Banky, v sídle Společnosti na adrese: V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, e-mailové adrese: [info@fiofondy.cz](mailto:info@fiofondy.cz), na internetových stránkách Společnosti: [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz), telefonu: +420 224 346 800.
- 14.13. Základní údaje o daňovém režimu. Daňový režim Fondu jakož i příjem jednotlivých Investorů z držby a prodeje Investičních akcií je upraven platnými a účinnými daňovými předpisy, zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu (či případně zákonem, kterým se zákon č. 586/1992 Sb. nahradí). V době schvalování Statutu zisk Fondu podléhá 5% sazbě daně z příjmů, jelikož Fond i všechny jeho Podfondy naplňují definici základního investičního fondu podle § 17b zákona č. 586/1992 Sb. Režim zdanění příjmů nebo zisků jednotlivých Investorů je závislý na platných a účinných daňových předpisech, které nemusí být pro každého Investora shodné. Pokud si Investor není jistý svými povinnostmi vyplývajícími z daňových předpisů, měl by vyhledat odbornou radu.
- 14.14. Informování o výsledcích hospodaření Fondu. Společnost uveřejňuje na svých internetových stránkách na adrese [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz) nejpozději do 2 měsíců po uplynutí prvních 6 měsíců účetního období pololetní zprávu Fondu, resp. Podfondu a nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období výroční zprávu Fondu, resp. Podfondu.
- 14.15. Orgán dohledu. Orgánem dohledu Fondu je Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, adresa podatelny Senovážná 3, 115 03 Praha 1, adresa elektronické podatelny: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz), ID datové schránky: 8tgaiej, webové stránky: [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz).
- 14.16. Upozornění. Společnost upozorňuje Investory i potenciální investory, že povolení k činnosti investiční společnosti a výkon dohledu Českou národní bankou nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu, resp. Podfondu, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností, Statutu či Statutu Podfondu Společností, depozitářem Fondu, resp. Podfondu či jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.
- 14.17. Rozhodné právo. Smluvní vztah mezi Investorem a Bankou založený Investiční smlouvou se řídí právním řádem České republiky. K řešení sporů mezi Bankou a Investorem jsou příslušné obecné soudy České republiky, nestanoví-li příslušný kogentní právní předpis jinak, a je-li Investorem spotřebitel, pak také Finanční arbitr České republiky.
- 14.18. Stanovy. Stanovy Fondu jsou dostupné v listinné podobě v sídle Společnosti (na žádost) nebo v elektronické verzi prostřednictvím dálkového přístupu do obchodního rejstříku ([www.justice.cz](http://www.justice.cz)).

V Praze dne 29. 11. 2022

Mgr. Jan Sochor v. r.  
pověřený zmocněnec

Fio investiční společnost, a.s.  
člen představenstva

Fio realitní fond SICAV, a.s.



# **Fio realitní fond SICAV, a.s.**

## **Fio realitní podfond I.**

**Statut podfondu speciálního fondu kolektivního investování**

## ODDÍL B – STATUT PODFONDU

### 1 Definice

Pojmy uvedené v tomto Statutu Podfondu mají stejný význam jako ve Statutu Fondu, není-li dále stanoveno jinak.

„**Fondový kapitál Podfondu**“ nebo „**NAV Podfondu**“: hodnota majetku (aktiv) Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu, tj. čistá hodnota aktiv Podfondu.

„**Investiční akcie**“: akcie vydávaná Fondem k tomuto Podfondu, se kterou je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu a která není zakladatelskou akcií.

„**Investor**“: vlastník investičních akcií tohoto Podfondu, též označován jako klient

„**Jiný členský stát OECD**“: členský stát OECD s výjimkou České republiky

„**Podfond**“: Fio realitní podfond I.

„**Příslušenství nemovitosti**“: jsou věci, které náleží Podfondu jakožto vlastníku nemovitosti (věci hlavní) a jsou jí určeny k tomu, aby byly s touto nemovitostí trvale užívány. Příslušenství nemovitosti musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí ji zatěžovat nadbytečnými náklady. Standard příslušenství musí být přiměřený standardu nemovitosti. Příslušenství představuje zejména mobiliář, zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení, topná tělesa, kotle, zabezpečování zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek), vnitřní vybavení apod.

„**Statut**“: statut Fondu, do kterého je rovněž začleněn statut Podfondu.

„**Statut Podfondu**“: tento statut Podfondu

„**Znalec**“: znalec nebo, nevyklučuje-li to povaha věci, i znalecká kancelář podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.

#### Výkladové ustanovení:

Ustanovení Statutu jsou aplikovatelná i na Podfond, pokud ze Statutu Podfondu nebude ve vztahu ke konkrétně určenému ustanovení Statutu vyplývat něco jiného. Statut tvoří se Statutem Podfondu vzájemně se doplňující celek. V případě, že je konkrétní záležitost upravena ve Statutu a Statutu Podfondu odlišně, použije se u Podfondu ustanovení uvedené ve Statutu Podfondu.

## 2 Základní informace o Podfondu

- 2.1. Název a sídlo Podfondu: Fio realitní podfond I.
- 2.2. LEI Podfondu. Fondu byl přidělen LEI kód: 315700JVY9O3XIY0BI89
- 2.3. Podfond je zapsán jako podfond Fondu v seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou podle § 597 písm. a) ZISIF ode dne 17. 12. 2021
- 2.4. ISIN Investičních akcií: CZ0008048220
- 2.5. Podfond je účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.
- 2.6. Podfond nemá hlavního podpůrce ve smyslu § 85 a násl. ZISIF.
- 2.7. LEI kód Podfondu: 315700JVY9O3XIY0BI89

### 3 Investiční strategie Podfondu

#### A. Základní ustanovení

##### 3.1. Základní vymezení typu Podfondu:

3.1.1. Základní investiční fond. Podfond naplňuje definici základního investičního fondu podle § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, neboť investuje v souladu s limity uvedenými níže více než 90 % aktiv Podfondu do:

- a) investičních cenných papírů,
- b) cenných papírů vydaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem,
- c) účastí v kapitálových obchodních společnostech,
- d) nástrojů peněžního trhu,
- e) finančních derivátů podle ZISIF,
- f) práv vyplývajících ze zápisu věcí uvedených v písm. a) až e) v evidenci a umožňujících oprávněnému přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- g) pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- h) úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem.

3.1.2. Speciální fond nemovitostí. Podle převažujícího druhu majetkových hodnot, jež mohou být nabyty do majetku Podfondu, je Podfond v souladu s klasifikací Asociace pro kapitálový trh v České republice (dále jen „AKAT“) speciálním fondem nemovitostí, neboť trvale investuje do nemovitostí a účastí v Nemovitostních společnostech minimálně 51 % aktiv Podfondu.

3.2. Cíl investiční strategie. Cílem Podfondu je v dlouhodobém horizontu dosahovat stabilního zhodnocení prostředků Podfondu, a to investováním primárně do komerčních nemovitostí (administrativní a maloobchodní centra, retailové parky, logistické objekty, multifunkční objekty atd.), ale také do rezidenčních nemovitostí a developerských projektů nacházejících se na území České republiky a Jiných členských států OECD. Investice Podfondu mohou mít formu nabytí nemovitosti nebo nabytí kontrolní majetkové účasti v Nemovitostní společnosti. Výnosy z investic budou reinvestovány v souladu s investičními cíli Podfondu.

3.3. Údaj o koncentraci investic. Podfond je ze své povahy zaměřen na investice do nemovitostí a Nemovitostních společností, které mohou tvořit maximálně 90 % aktiv Podfondu. V rámci tohoto zaměření není sledována žádná užší koncentrace na určité hospodářské odvětví. Není vyloučeno, že po určité časové období mohou být investice Podfondu na určité hospodářské odvětví zaměřeny, bude-li to pro Podfond vhodné. Z hlediska zeměpisné oblasti může Podfond nabývat nemovitosti nacházející se, popř. účasti v Nemovitostních společnostech se sídlem, v České republice; obdobné investice v Jiných členských státech OECD nejsou vyloučeny.

3.4. Sledování či kopírování finančních ukazatelů. Podfond nekopíruje ani nehodlá kopírovat složení indexu akcií nebo dluhopisů nebo jiného indexu a nesleduje ani nehodlá sledovat žádný index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark).

3.5. Zajištění nebo zaručení investice. Podfond není fondem se zajištěním nebo fondem se zárukou ve smyslu ustanovení § 93 odst. 3 písm. e) ZISIF (tj. návratnost investice, její části nebo výnos z této investice nejsou nijak zajištěny nebo zaručeny).

## **B. Skladba majetku**

- 3.6. Do jmění Podfondu lze v souladu s Nařízením a investiční strategií nabýt pouze:
- 3.6.1. nemovitost, která splňuje podmínky uvedené v kapitole 6 (zejména pak v jejím oddílu B) Statutu Podfondu;
  - 3.6.2. účast na Nemovitostní společnosti, která splňuje podmínky uvedené v kapitole 6 (zejména pak v jejím oddílu C) Statutu Podfondu.
  - 3.6.3. investiční cenný papír, kterým je dluhopis, jehož zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 rokům a který je zároveň přijat k obchodování
    - a) na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému, jehož provozovatel má sídlo v členském státě EU, nebo
    - b) na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem EU, nebo s nímž se obchoduje na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem EU, jsou-li tyto trhy uvedeny v seznamu zahraničních trhů obdobných regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem EU, vedeném Českou národní bankou;
  - 3.6.4. Cenný papír vydaný fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním fondem, a to bez ohledu na to, zda byl zcela splacen, jestliže:
    - a) má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu dohledu,
    - b) podle statutu nebo srovnatelného dokumentu fondu, který tento Cenný papír vydal, investuje tento fond nejvýše 10 % hodnoty svého majetku do Cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy a
    - c) jsou tyto Cenné papíry odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok nebo je zajištěno, že se cena těchto Cenných papírů na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení významně neodchyluje od jejich aktuální hodnoty.
  - 3.6.5. Cenný papír vydaný fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným fondem, a to bez ohledu na to, zda byl zcela splacen
    - a) obhospodařuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond obhospodařovatel oprávněný přesáhnout rozhodný limit,
    - b) může-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu poskytovat úvěry a zápůjčky pouze za podmínek uvedených v § 74 odst. 1 a 2 Nařízení,
    - c) lze-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond nabízet v České republice a
    - d) investuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu pouze do věcí, které lze nabýt do jmění tohoto speciálního fondu;
  - 3.6.6. nástroje peněžního trhu, kterými jsou státní pokladniční poukázky, poukázky České národní banky a srovnatelné nástroje peněžního trhu;
  - 3.6.7. pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně s dobou do splatnosti v délce nejvýše 1 rok (zejména běžné a termínované účty u bank) za některou z následujících osob:
    - a) Česká národní banka nebo centrální banka jiného státu,
    - b) banka se sídlem v České republice,
    - c) zahraniční banka, která má pobočku umístěnou v České republice,

- d) zahraniční banka, která má sídlo v jiném členském státě a která nemá pobočku umístěnou v České republice, nebo
  - e) zahraniční banka nebo obdobná osoba, která má sídlo ve třetí zemi vyžadující dodržování pravidel obezřetnosti, která jsou srovnatelná s pravidly obezřetnosti podle práva EU
- 3.6.8. finanční deriváty uvedené v § 12 a 13 Nařízení, které jsou technikou k obhospodařování tohoto Podfondu a které jsou sjednány výhradně za účelem zajištění;
- 3.7. Podfond investuje zejména do následujících typů nemovitostí:
- a) administrativní a maloobchodní budovy a centra,
  - b) multifunkční objekty,
  - c) retailové parky,
  - d) skladové a logistické objekty,
  - e) obytné domy a obytné domy s komerčním elementem (služby, obchody, kanceláře),
  - f) pozemky za účelem developementu a výstavby
  - g) jiná ubytovací zařízení (studentské ubytování, hotely a hotelové komplexy) a
  - h) další výše neuvedené typy nemovitostí.
- 3.8. Nabývání nemovitostí nebo Nemovitostních společností je realizováno zejména koupí, dražbou, výstavbou, nebo založením.
- 3.9. Způsob financování nemovitostních projektů a zejména developerská činnost je realizována v souladu se standardy takovýchto aktivit na nemovitostním trhu. Faktický stav stavby v rámci developerské činnosti je zpravidla průběžně kontrolován nezávislým stavebním dozorem.
- 3.10. Nabývání nemovitostí je financováno z vlastních zdrojů Podfondu a/nebo dluhovým financováním (za podmínek stanovených ve Statutu, Statutu Podfondu a v platných právních předpisech).

### **C. Investiční limity**

- 3.11. Investiční limity u nemovitostí a účastí v Nemovitostních společnostech.
- 3.11.1. Hodnota nemovitosti nabývané do jmění Podfondu nesmí v době jejího nabytí překročit 20 % aktiv Podfondu.
  - 3.11.2. Hodnota nemovitosti může po jejím nabytí do jmění Podfondu překračovat limit stanovený v čl. 3.11.1. Statutu Podfondu o více než 10 % nejdéle po dobu 3 let ode dne, kdy k tomuto překročení poprvé došlo.
  - 3.11.3. Celková hodnota pozemků, jejichž součástí je rozestavěná stavba, a rozestavěných staveb, které nejsou součástí pozemku, nesmí překročit 20 % aktiv Podfondu. Celková hodnota pozemků, které jsou určeny ke stavbě, nesmí překročit 20 % aktiv Podfondu.
  - 3.11.4. Hodnota účasti Podfondu v jedné Nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % aktiv Podfondu.
  - 3.11.5. Hodnota účasti v jedné Nemovitostní společnosti nesmí po nabytí této účasti překračovat limit stanovený v článku 3.11.4. Statutu Podfondu o více než 10 % po dobu trvající déle než 3 roky od takového překročení.
  - 3.11.6. Celková hodnota nemovitostí a účastí v Nemovitostních společnostech (kumulativně) činí maximálně 90 % aktiv Podfondu, to platí i v případě, že se dané

nemovitosti a účasti v Nemovitostních společnostech nacházejí (částečně či úplně) na území Jiného členského státu OECD (jednoho i více z nich).

- 3.11.7. Hodnota nemovitostí a účastí v Nemovitostních společnostech (kumulativně) nacházejících se na území Jiných členských států OECD nesmí překročit 90 % aktiv Podfondu, přičemž všechny tyto nemovitosti se mohou nacházet na území i jen jednoho Jiného členského státu OECD.
- 3.12. Investiční limity u investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu.
- 3.12.1. Do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nelze investovat více než 20 % NAV Podfondu.
- 3.12.2. Do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 9 Nařízení nelze investovat více než 10 % NAV Podfondu.
- 3.12.3. Odchylně od čl. 3.12.1. Statutu Podfondu lze investovat až 35 % NAV Podfondu do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, které vydal nebo za které převzal záruku stát, územní samosprávný celek členského státu Evropské Unie, nebo mezinárodní finanční organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských států Evropské Unie.
- 3.12.4. Odchylně od čl. 3.12.1. Statutu Podfondu lze investovat až 25 % NAV Podfondu do dluhopisů vydaných jednou bankou, jedním spořitelním a úvěrním družstvem nebo jednou zahraniční bankou, která má sídlo v členském státě a podléhá dohledu tohoto státu chránícímu zájmy vlastníků dluhopisů, jsou-li peněžní prostředky získané emisí těchto dluhopisů investovány do takových druhů majetku, které do dne splatnosti dluhopisů kryjí závazky emitenta z těchto dluhopisů a které mohou být v případě platební neschopnosti emitenta přednostně použity ke splacení dluhopisu a k vyplacení výnosů; součet těchto investic však nesmí překročit 80 % NAV Podfondu.
- 3.12.5. Do jmění Podfondu nelze nabýt více než
- 10 % z celkové jmenovité hodnoty dluhopisů, které vydal jeden emitent, a
  - 10 % z celkové jmenovité hodnoty nebo celkového počtu nástrojů peněžního trhu, které vydal jeden emitent.
- 3.12.6. Investiční limit uvedený v čl. 3.12.5 Statutu Podfondu se nepoužije pro investiční cenné papíry nebo nástroje peněžního trhu, které
- vydal nebo za které převzal záruku stát nebo územní samosprávný celek členského státu EU, nebo
  - vydala mezinárodní finanční organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských států EU.
- 3.12.7. Do limitů podle odst. 3.12.1 až 3.12.6 Statutu Podfondu se započítává hodnota investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu poskytnutých jiné smluvní straně jako zajištění finančních derivátů uvedených v § 13 Nařízení. Zajištění lze započítat v čisté hodnotě, má-li Společnost s touto smluvní stranou sjednáno závěrečné vyrovnání, které je právně účinné a vymahatelné ve všech dotčených právních řádech.
- 3.12.8. Pro účely výpočtu limitů podle odst. 3.12.1 až 3.12.4. Statutu Podfondu se vezmou v úvahu podkladová aktiva derivátů sjednaných na účet Podfondu; to se nevyžaduje, jedná-li se o finanční deriváty, jejichž podkladovým aktivem jsou finanční indexy nebo kvantitativně vyjádřené finanční ukazatele.
- 3.13. Investiční limity u Cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem.

- 3.13.1. Do Cenných papírů vydaných jedním fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním fondem nelze investovat více než 20 % NAV Podfondu.
- 3.13.2. Do Cenných papírů vydaných fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem nelze investovat více než 10 % NAV Podfondu.
- 3.13.3. Do jmění Podfondu nelze nabýt investiční akcii vydanou k jinému podfondu Fondu.
- 3.13.4. Do jmění Podfondu nelze nabýt více než 50 % čisté hodnoty aktiv jednoho investičního fondu nebo srovnatelné veličiny zahraničního investičního fondu.
- 3.14. Investiční limity u finančních derivátů.
  - 3.14.1. Riziko protistrany plynoucí z finančních derivátů uvedených v § 13 Nařízení vyjádřené jako součet kladných reálných hodnot těchto derivátů a riziko protistrany plynoucí z technik obhospodařování Podfondu, nesmí u jedné smluvní strany překročit
    - a) 10 % NAV Podfondu, je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v § 72 odst. 2 ZISIF, nebo
    - b) 5 % NAV Podfondu, je-li touto smluvní stranou jiná osoba než osoba uvedená v § 72 odst. 2 ZISIF.
  - 3.14.2. Při výpočtu rizika protistrany podle odst. 3.15.1 Statutu Podfondu jsou respektována ustanovení § 65 odst. 2 a 3 Nařízení.
- 3.15. Investiční limity u pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu.
  - 3.15.1. Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za jednou z osob uvedených v § 72 odst. 2 ZISIF nesmějí tvořit více než 20 % NAV Podfondu.
- 3.16. Investiční limity společné pro více finančních aktiv.
  - 3.16.1. Součet hodnot investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, hodnot pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za tímto emitentem a hodnot rizika protistrany plynoucího z derivátů podle § 13 Nařízení sjednaných s tímto emitentem nesmí překročit 35 % NAV Podfondu. Pro účely výpočtu investičního limitu uvedeného v předchozí větě se vezmou v úvahu podkladová aktiva finančních derivátů a komoditních derivátů; to neplatí, jsou-li jejich podkladovými aktivy finanční indexy nebo finanční kvantitativně vyjádřené ukazatele.
  - 3.16.2. Podfond musí držet nejméně 10 % aktiv Podfondu v likvidních aktivech. Likvidními aktivy podle předchozí věty se rozumí věci uvedené v § 15, § 46 odst. 2, § 47 odst. 1 a § 48 odst. 1 Nařízení, tj. pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně dle 3.6.7. Statutu Podfondu, dluhopisy podle čl. 3.6.3. Statutu Podfondu, Cenné papíry vydané fondem kolektivního investování podle čl. 3.6.4. Statutu Podfondu a nástroje peněžního trhu podle čl. 3.6.6. Statutu Podfondu. Článek 3.12.8 Statutu Podfondu se pro účely výpočtu uvedeného v první větě tohoto odstavce uplatní obdobně.
- 3.17. Další výkladová ustanovení týkající se investičních limitů.
  - 3.17.1. Nemovitosti, jejichž hospodářské využití je vzájemně propojeno, se pro účely výpočtu limitů podle Nařízení a tohoto Statutu Podfondu považují za jednu nemovitost.
  - 3.17.2. Pro účast Podfondu v nemovitostní společnosti, která je představována investičním cenným papírem, se limity pro investiční cenné papíry nepoužijí.



- 3.17.3. Fond může investovat do dluhopisů nebo obdobných Cenných papírů představujících právo na splacení dlužné částky, do nástrojů nesoucích riziko dluhových Cenných papírů a nástrojů peněžního trhu i bez omezení kreditního ratingu.
- 3.17.4. Emitenti tvořící koncern se pro účely tohoto Statutu Podfondu považují za jednoho emitenta. Pro potřeby investování investičních fondů platí, že stát ani jiná veřejnoprávní korporace neovládají jiné osoby ani s těmito osobami netvoří koncern.
- 3.18. Další výjimky z investičních limitů:
- 3.18.1. Podfond nemusí po dobu 3 let ode dne svého vzniku, dodržovat žádné z výše uvedených investičních limitů s výjimkou:
- a) limitu stanoveného v čl. 3.1.1. Statutu Podfondu a
  - b) limitu stanoveného v čl. 3.11.1. Statutu Podfondu, který po tuto dobu může být zvýšen až na 60 % aktiv Podfondu .
- 3.19. Náprava porušení investičních limitů:
- 3.19.1. Pokud Podfond zjistí překročení investičních limitů, bez zbytečného odkladu stanoví postup k dosažení souladu s investičními limity (při zachování povinnosti odborné péče), přičemž se zaměřuje na změnu struktury majetku Podfondu tak, aby nemuselo dojít k prodejm aktiv Podfondu s ekonomicky nežádoucím efektem.
- 3.19.2. Dojde-li nezávisle na vůli Společnosti k tomu, že není dodržen soulad skladby majetku Podfondu s pravidly pro skladbu majetku Podfondu uvedenými v tomto Statutu Podfondu, musí Společnost (při zachování povinnosti odborné péče) bez zbytečného odkladu tento soulad skladby majetku Podfondu s těmito pravidly obnovit; přitom přihlédne k zájmům Investorů. Tímto nejsou dotčeny články 3.11.2., 3.11.5 a 3.18. Statutu Podfondu

#### ***D. Úvěry, zápůjčky, dary a některé dluhy***

- 3.20. Majetek Podfondu nelze použít k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru, k zajištění závazku třetí osoby nebo úhradě závazku, které nesouvisí s jeho obhospodařováním. Tím nejsou dotčena ustanovení, která se týkají vymezení investičních nástrojů, do kterých Podfond investuje, technik obhospodařování, snižování rizika z použití finančních derivátů a měření rizika (resp. § 3 odst. 3, § 10 odst. 3, § 22, 30 až 44, § 77 a 78 Nařízení).
- 3.21. Přijetí úvěru nebo zápůjčky.
- 3.21.1. Součet hodnoty všech úvěrů a zápůjček přijatých na účet Podfondu nesmí přesáhnout 100 % NAV Podfondu.
- 3.21.2. Na účet Podfondu lze přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek do výše 20 % NAV Podfondu. Splatnost úvěru zajišťovaného zástavním právem nebo zápůjčky zajišťované zástavním právem může být delší než 1 rok.
- 3.21.3. Na účet Podfondu lze přijmout úvěr zajišťovaný zástavním právem nebo zápůjčku zajišťovanou zástavním právem pouze za účelem udržení nebo zlepšení stavu nemovitosti v majetku Podfondu nebo za účelem nabytí nemovitosti do jmění Podfondu, a to do výše 70 % hodnoty nabývané nemovitosti.
- 3.22. Poskytnutí úvěru, zápůjčky či zajištění.
- 3.22.1. Z majetku Podfondu lze poskytnout zajištěný úvěr nebo zajištěnou zápůjčku pouze Nemovitostní společnosti, ve které má tento Podfond účast. V případě pozbytí účasti

Podfondu v Nemovitostní společnosti musí být tento úvěr splatný nebo tato zápůjčka splatná do 6 měsíců ode dne pozbytí této účasti.

- 3.22.2. Součet hodnoty všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Podfondu jedné Nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této Nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných nemovitostí.
- 3.22.3. Součet hodnoty všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Podfondu Nemovitostním společností nesmí překročit 55 % hodnoty NAV Podfondu.

#### ***E. Smlouvy o prodeji investičních nástrojů, které Podfond nemá ve svém majetku, nebo které má na čas přenechány***

- 3.23. Na účet Podfondu lze uzavírat smlouvy o prodeji pouze takových investičních nástrojů, které podle Nařízení nebo podle Statutu lze nabývat do majetku Podfondu, ale které nemá Podfond ve svém majetku, nebo které má na čas přenechány. Uzavření prodeje je podmíněno dodržáním podmínek v § 76 Nařízení.

#### ***F. Techniky obhospodařování***

- 3.24. Mezi techniky obhospodařování Podfondu patří repo obchody (repo/reversní repo) podle § 31 až § 33 Nařízení a finanční deriváty upravené v § 12 a § 13 Nařízení. Komoditní deriváty Podfond využívat nesmí.
- 3.25. Techniky obhospodařování uvedené v předchozím odstavci lze použít pouze za předpokladu, že:
- a) se vztahují k investičním cenným papírům a k nástrojům peněžního trhu;
  - b) jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování Podfondu a za účelem
    1. snížení rizika souvisejícího s investováním na účet Podfondu,
    2. snížení nákladů souvisejících s investováním na účet Podfondu, nebo
    3. získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem Podfondu;
  - c) použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením a určená Statutem Fondu nebo Statutem Podfondu ani investiční strategie Podfondu;
  - d) Podfond je v každém okamžiku schopen splnit svou povinnost převést peněžní prostředky nebo dodat podkladové aktivum plynoucí z finančního derivátu sjednaného na účet Podfondu.
- 3.26. Repo obchody (repa a reverzní repa).
- 3.26.1. Repo obchodem se rozumí repo nebo reverzní repo.
- 3.26.2. Repem se rozumí poskytnutí cenných papírů za peněžní prostředky se současným závazkem přijmout tyto cenné papíry ke stanovenému datu za částku rovnající se původním peněžním prostředkům a úroku (klasické repo, sell-and-buy-back, poskytnutí půjčky cenných papírů zajištěné peněžními prostředky).
- 3.26.3. Reverzním repem se rozumí přijetí cenných papírů za peněžní prostředky se současným závazkem poskytnout tyto cenné papíry k přesnému datu za částku rovnající se převedeným peněžním prostředkům a úroku (klasické reverzní repo, buy-and-sell-back, přijetí půjčky cenných papírů zajištěné peněžními prostředky).
- 3.26.4. Repo obchody lze uskutečňovat pouze při splnění podmínek stanovených v § 31 až § 33 Nařízení a pouze s takovými cennými papíry, které může Podfond nabývat do svého jmění samostatně.

- 3.26.5. Repo obchod lze sjednat pouze s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a která byla schválena ze strany Společnosti, s tím, že zemí původu protistrany musí být Česká republika nebo jiný členský stát Evropské unie. Minimální úvěrové hodnocení protistrany Repo obchodu není stanoveno.
- 3.26.6. Repo lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní. Za peněžní prostředky získané z repa lze nabýt pouze majetkovou hodnotu uvedenou v § 15 Nařízení (pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně podle čl. 3.6.7. Statutu Podfondu) nebo vysoce kvalitní dluhopis. Peněžní prostředky získané z repa lze rovněž využít ke sjednání reverzního repa, jehož jinou smluvní stranou je osoba uvedená v § 72 odst. 2 ZISIF a ze kterého lze závazek vypovědět bez výpovědní doby.
- 3.26.7. Reverzní repo lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní nebo lze-li peněžní prostředky, které jsou předmětem reverzního repa, kdykoli získat zpět, a to včetně výnosů, popřípadě v tržní hodnotě (mark-to-market), je-li pro oceňování tohoto reverzního repa používána tržní hodnota. Majetkové hodnoty, které jsou předmětem reverzního repa
- musí být vysoce likvidní, vysoce kvalitní a, nejde-li o cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry přijatelné jako finanční kolaterál pro měnové operace České národní banky na domácím peněžním trhu, musí být přijaty k obchodování na některém z trhů uvedených v § 3 odst. 1 písm. a) bodě 1 Nařízení
  - musí být oceňovány každý pracovní den a nesmí být vysoce volatilní, ledaže je jejich hodnota při oceňování přiměřeně snížena (haircut)
  - nesmí být vydány osobou, která není nezávislá na jiné smluvní straně, a
  - musí být v majetku Podfondu nebo v opatrování osoby, která je nezávislá na jiné smluvní straně
  - nesmí být po dobu trvání reverzního repa zatíženy absolutním majetkovým právem nebo převedeny na jinou osobu, nejde-li o zpětný prodej nebo jiný zpětný převod na jinou smluvní stranu.
- 3.26.8. Maximální podíl aktiv Podfondu, které lze využít pro Repo obchody, činí 49 %. Předpokládaný podíl aktiv Podfondu, který bude pro Repo obchody využíván, činí do 20 %. Výjimky pro dodržování limitů uvedené v 3.18. Statutu Podfondu platí i pro dodržování limitu stanovených v tomto odstavci. Při Repo obchodech může být využíván kolaterál, přičemž popis přijatelného kolaterálu a jeho ocenění budou zveřejněny na internetové stránce [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz). Podkladová aktiva Repo obchodů jsou standardně evidována na majetkovém účtu Podfondu u Depozitáře. Veškeré případné výnosy z Repo obchodů jsou příjmem Podfondu, s tím, že z Majetku Podfondu jsou při sjednávání Repo obchodů hrazeny související poplatky a náklady, které spočívají zejména ve sjednané úrokové sazbě Repo obchodu odpovídající aktuálním tržním podmínkám.
- 3.27. Finanční deriváty.
- 3.27.1. Do majetku Podfondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce, a to výhradně za účelem zajištění.
- 3.27.2. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být nástroje, které odpovídají investiční strategii a rizikovému profilu Podfondu, a to pouze
- majetková hodnota, kterou lze podle investiční strategie Podfondu nabýt do jmění Podfondu,
  - úroková míra, měnový kurz nebo měna, nebo

- c) finanční index, který je dostatečně diverzifikován, dostatečně reprezentativní a veřejně přístupný.
- 3.27.3. Podfond může investovat do finančních derivátů, které jsou přijaty k obchodování na trzích uvedených v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení.
- 3.27.4. Podfond může investovat do finančních derivátů nepřijatých k obchodování na trzích uvedených v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení, jestliže:
- a) se hodnota tohoto derivátu vztahuje pouze k hodnotám, které mohou být podkladovým aktivem derivátu podle čl. 3.29.2. Statutu Podfondu,
  - b) se tento derivát oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,
  - c) může Společnost tento derivát z vlastního podnětu kdykoliv postoupit nebo vypovědět anebo jinak ukončit za částku, které lze dosáhnout mezi smluvními stranami za podmínek, které nejsou pro žádnou ze stran významně nerovnovážné, nebo může za tuto částku uzavřít nový derivát, kterým kompenzuje podkladová aktiva tohoto derivátu postupem stanoveným v § 37 Nařízení, a
  - d) je tento derivát sjednán s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.
- 3.27.5. Základní ekonomická charakteristika nejpoužívanějších operací s finančními deriváty:
- a) Swap – dohoda dvou stran o vzájemném nákupu a prodeji podkladových nástrojů za předem stanovenou cenu, která je vypořádávána k určitým okamžikům v budoucnosti. Společnost může při obhospodařování Podfondu využívat úrokové (IRS) a měnové swapy.
  - b) Forward – nestandardizovaná dohoda dvou stran o nákupu nebo prodeji podkladového nástroje za předem stanovenou cenu s vypořádáním k budoucímu datu. Společnost může při obhospodařování Podfondu využívat měnová konverze (Foreign exchange - FX) a úrokové forwardy (FRA).
  - c) Opce – Společnost může při obhospodařování Podfondu využívat kupní opce. Na investiční nástroje nacházející se již v majetku Podfondu mohou být Podfondem prodávány kupní opce například tehdy, když u těchto cenných papírů nelze očekávat žádný významný růst jejich hodnoty (short call). Nákup kupních opcí umožňuje Podfondu v případě pozitivního vývoje na trhu vybudovat již s poměrně malým kapitálem (platba opční prémie) diverzifikované portfolio umožňující očekávat nárůst hodnoty (long call). Společnost může při obhospodařování Podfondu využívat i prodejní opce. Nákup prodejní opce opravňuje Podfond za úhradu prémie požadovat na prodávajícím odběr určitých titulů za základní cenu (long put). Podfond prodejem prodejní opce poskytuje kupujícímu této opce právo, za úhradu opční prémie, požadovat od Podfondu odběr určitých investičních nástrojů do majetku Podfondu (short put).
- 3.27.6. Společnost může při obhospodařování majetku v Podfondu operovat i s výslovně neuvedenými typy finančních derivátů, pokud jsou v souladu s investiční strategií Podfondu.
- 3.27.7. Rizika spojená s využíváním derivátů jsou uvedena v rizikovém profilu Podfondu.
- 3.28. Pákový efekt a celková expozice.
- 3.28.1. Podfond využívá pákový efekt.
- 3.28.2. Maximální limit pro míru využití pákového efektu vyjádřený jako poměr celkové expozice Podfondu (počítané závazkovou metodou uvedenou v čl. 8 Nařízení

AIFMD) vůči riziku a jeho čisté hodnoty aktiv (tj. NAV Podfondu) činí 200 %. S využitím pákového efektu lze na účet Podfondu uzavřít pouze transakce, které jsou v souladu s povolenými investičními nástroji, pouze s přípustnou protistranou ve smyslu Nařízení a při dodržení povinností a limitů stanovených Statutem Fondu, Statutem Podfondu, Nařízením či dalšími platnými právními předpisy.

- 3.28.3. Způsob výpočtu celkové expozice Podfondu bude prováděn dle čl. 6 až 11 a přílohy I až III Nařízení AIFMD. V případě výpočtu celkové expozice metodou hrubé hodnoty aktiv uvedenou v čl. 7 Nařízení AIFMD činí maximální limit u celkové expozice 300 % NAV Podfondu. V případě výpočtu celkové expozice závazkovou metodou uvedenou v čl. 8 Nařízení AIFMD činí maximální limit u celkové expozice 200 % NAV Podfondu.
- 3.28.4. Předchozím odstavcem není dotčeno ustanovení § 77 odst. 2 Nařízení (resp. § 44 odst. 1 Nařízení), tj. provádí-li se výpočet celkové expozice Podfondu závazkovou metodou podle Nařízení, nesmí expozice vztahující se k finančním derivátům přesáhnout v žádném okamžiku 100 % NAV Podfondu; je-li limit překročen v důsledku změn reálných hodnot, upraví se pozice tohoto Podfondu ve vztahu k finančním derivátům bez zbytečného odkladu tak, aby expozice vztahující se k finančním derivátům vyhovovala limitu.
- 3.29. Informace vyžadované dle nařízení SFDR.
- 3.29.1. Každá investice je hodnocena s ohledem na její potenciál a její rizika. V průběhu investičního rozhodovacího procesu však nemusí být hodnoceny pouze rizika spojená s nemovitostmi či účastmi v Nemovitostních společnostech, či rizika vyplývající z finančních ukazatelů emitentů nebo z celkové makroekonomické situace a politiky příslušných centrálních bank, ale mohou být zohledňována i rizika vyplývající z nefinančních faktorů jako jsou například události nebo situace v oblasti environmentální, sociální (včetně např. sociální politiky domovského státu emitenta) nebo v oblasti správy a řízení emitenta, do kterého hodlá Podfond investovat. V souladu s principem odborné péče tedy dochází k posouzení, zda by takové události nebo situace v této tzv. ESG oblasti mohly mít nepříznivý dopad na hodnotu investice Podfondu (a přeneseně také na hodnotu investice Investora do Podfondu) a popřípadě, je-li to nutné, také k posouzení míry takového dopadu. Podkladové investice Podfondu nicméně nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, jak je specificky stanoví Nařízení o taxonomii.
- 3.29.2. Společnost nezohledňuje nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (ve smyslu čl. 2 bodu 24 SFDR), přičemž mezi důvody, proč tak nečiní, lze zařadit zejména jasně ohraničenou a úzce zaměřenou investiční strategii Podfondu, omezený typ aktiv nabývaných do majetku Podfondu, přičemž pro některé z nich nejsou faktory udržitelnosti relevantní, a také neúplnou legislativu v oblasti udržitelných financí. Podrobněji jsou některé tyto důvody rozebrány v dokumentu „Politika udržitelnosti“, který je dostupný na <https://www.fiofondy.cz/cs/dokumenty>.

## 4 Rizikový profil Podfondu

### 4.1. Obecné zásady investování do Podfondu:

- a) Investoři by měli uvážit rizika spojená s investováním do Podfondu, zejména rizika uvedené v čl. 4.3. a čl. 4.4. Statutu Podfondu.
- b) Investice do Podfondu je určena k zabezpečení výnosu za dané období a není vhodná pro krátkodobou spekulaci. Investoři nemohou ze své investice očekávat získání krátkodobých zisků.
- c) Investoři by si měli být vědomi toho, že hodnota Investiční akcie Podfondu (investice) je ze své podstaty nestálá a může v čase klesat i stoupat v závislosti na vývoji finančních a nemovitostních trhů a dalších souvisejících faktorů a v souvislosti s aktivními změnami ve složení majetku v Podfondu; návratnost investované částky není tudíž zaručena. Upozorňujeme, že minulá výkonnost Podfondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucnosti.

### 4.2. Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond je speciálním fondem nemovitostí, nejsou údaje o rizicích spojených s investicemi do Podfondu v souladu s § 19 odst. 1 vyhlášky 246/2013 Sb., o statutu fondu kolektivního investování, vyjádřeny pomocí syntetického ukazatele, ale pouze slovně.

### 4.3. Obecná rizika spojená s investováním do Podfondu

#### 4.3.1. Tržní riziko.

Vyplývá z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových hodnot v majetku Podfondu. Vývoj směnných kursů, úrokových sazeb, úvěrového rozpětí, popř. dalších tržních indikátorů, má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku Podfondu vůči těmto rizikům (např. platba nájemného v eurech, změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů. Nejobecnější tržní rizika Podfondu jsou rozepsána níže, specifická rizika vyplývající ze skutečnosti, že Podfond je fondem nemovitostí jsou rozepsána v čl. 4.4. Statutu Podfondu):

- a) měnové riziko – souvisí s potenciálním pohybem kurzů zahraničních měn způsobeným volatilitou jednotlivých měn, změnou v korelacích jednotlivých měn či devalvací.
- b) úrokové riziko – souvisí s potenciální změnou v úrovni a volatilitě úrokových výnosů i ve změnách v korelacích mezi úrokovými výnosy pro jednotlivá úroková období. Změny mohou souviset s vývojem hospodářské situace a uplatňované politiky příslušných centrálních bank.

#### 4.3.2. Riziko koncentrace.

Riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic vůči protistranám nebo skupinám protistran, kde pravděpodobnost jejich selhání je ovlivněna společným faktorem rizika, například protistranám podnikajícím ve stejném odvětví hospodářství či stejné zeměpisné oblasti, vykonávajícím stejnou činnost nebo obchodujícím se stejnou komoditou, nebo z používání technik snižování úvěrového rizika.

#### 4.3.3. Kreditní (úvěrové) riziko.

Riziko ekonomické ztráty v důsledku selhání protistrany, například nájemců nemovitostí, dlužníků z investičních nástrojů či jiné protistrany obchodu při plnění jejich smluvních závazků (při vyplácení úrokových výnosů z dluhopisu či vkladu, při splácení jistiny dluhopisu či vkladu, při provádění plateb v souvislosti s derivátovými



transakcemi atd.). Tato rizika mohou být minimalizována zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na vztahy s jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními.

4.3.4. Riziko vypořádání (selhání protistrany).

Riziko ekonomické ztráty v důsledku selhání protistrany v průběhu procesu vypořádání. Souvisí s nedodáním nakoupených instrumentů protistranou nebo nezaplacením, případně zdržením transakce. Tato rizika mohou být minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.

4.3.5. Riziko nedostatečné likvidity.

Může se projevit tehdy, když nemůže být plánovaná transakce provedena včas za přiměřenou tržní cenu v důsledku jejího velkého objemu, případně v důsledku nedostatečné tržní poptávky po tomto aktivu. Důsledkem tohoto stavu může být nerealizovatelné včasné zpeněžení aktiv za účelem pořízení hotovosti pro vypořádání závazků ze žádostí o odkoupení Investičních akcií. I když v souladu s Nařízením musí tvořit nejméně 20 % hodnoty majetku Podfondu likvidní aktiva ve smyslu § 70 odst. 4 Nařízení, vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které však tvoří zásadní část majetku Podfondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny včetně příslušných zápisů do katastru je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných Investičních akcií pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let.

4.3.6. Operační (provozní) riziko.

Riziko spočívající ve ztrátě majetku vlivem nedostatečných či chybných vnitřních procesů, vlivem selhání provozních systémů či lidského faktoru, případně vlivem vnějších událostí. Riziko může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově majetek Podfondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem. Operační rizika jsou eminentní součástí každého podnikání, tedy i kolektivního investování. Společnost sleduje a řídí operační rizika v souladu s platnými právními předpisy. Ke snižování rizik rovněž přispívá činnost depozitáře Podfondu, interního a externího auditu a dalších vnitřních kontrolních mechanismů. Při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifik realizace výstavby. Taková rizika mohou být např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, velikost projektu a jeho etapová výstavba, nedodržení harmonogramu prací apod. Toto riziko je možné omezit důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností spolu s aplikací kontrolní činnosti stavebního dozoru.

4.3.7. Riziko související s možností zrušení, zániku Podfondu (resp. výmazu Podfondu ze seznamu investičních fondů vedeném ČNB).

Soud může na návrh ČNB rozhodnout o zrušení Podfondu s likvidací, jestliže průměrná výše Fondového kapitálu Podfondu za posledních 6 měsíců je nižší než částka odpovídající 1 250 000 EUR, nebo pokud ČNB odejme Společnosti povolení k činnosti investiční společnosti, rozhodnutí soudem, případně z důvodů uvedených v odst. 13.9 Statutu Fondu, může dojít k zrušení, resp. k následnému výmazu Fondu ze seznamu vedeného ČNB. S ohledem na tuto možnost nemá Investor zaručeno, že bude moci být Investorem Podfondu po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice.

4.3.8. Riziko politické.

Riziko ekonomické ztráty v důsledku změn politické situace v jednotlivých státech či regionech, které mohou mít vliv na hodnotu cenných papírů společností či fondů, do nichž Podfond investoval.

4.3.9. Riziko související s odvětvovým či regionálním zaměřením Podfondu.

Vyplývá ze zaměření Fondu na určitá průmyslová odvětví, státy či regiony, určité části trhu nebo určité druhy aktiv. Diverzifikace aktiv Podfondu je tudíž možná pouze v rámci omezení daných limity a zaměřením Podfondu. Vzhledem k investičnímu zaměření Podfondu na český nemovitostní trh investice Podfondu mohou být nepříznivě ovlivněny negativními faktory majícími vliv na celou českou ekonomiku.

4.3.10. Rizika spojená s technikami obhospodařování.

a) Rizika spojená s Repo obchody

S Repo obchody je spojeno především riziko selhání protistrany a riziko podkladového aktiva. Selhání protistrany může nastat např. při růstu kurzu zajišťovacího investičního nástroje, který má protistrana na svém účtu a může dojít k situaci, kdy protistrana nebude chtít daný nástroj vrátit. Riziko podkladového aktiva spočívá v nebezpečí nadměrné volatility podkladového aktiva. U reversního repa by v případě nesplacení pohledávky mohl do majetku Podfondu přejít investiční nástroj, který sloužil k zajištění a Podfond by následně podstupoval tržní riziko spojené s tímto instrumentem.

b) Rizika spojená s finančními deriváty

Rizika popsána v čl. 4.3.1 až 4.3.6 Statutu Podfondu týkající se vztahují také na operace s finančními deriváty. Dále zde může být také riziko pákového efektu – relativně malý pohyb ceny podkladového aktiva může způsobit výraznou změnu hodnoty finančního derivátu, tzn., že při nízké investici do tohoto nástroje lze dosáhnout velkého zisku či ztráty.

4.3.11. Riziko týkající se udržitelnosti.

Riziko představující událost nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika a nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (environmentální, sociální a zaměstnanecké otázky, dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství) jsou zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

4.4. Specifická rizika spojená se skutečností, že Podfond je fondem nemovitostí:

4.4.1. Rizika spojená se stavebními závadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti.

Nemovitosti nabývané do Podfondu mohou být dotčeny stavebními závadami, které mohou být např. závadami skrytými nebo závadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Riziko lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Společnost při nabývání nemovitostí zpravidla snižuje rizika řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případně též ekologické zátěže, aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku Podfondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží.



4.4.2. Rizika spojená s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí.

Nelze vyloučit rizika plynoucí z možného výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí z důvodu, že se nemovitost nepodaří (znovu) pronajmout, že se jí podaří pronajmout pouze zčásti nebo za cenu (nájemné) nižší než plánované, anebo že nájemce nemovitosti nezaplatí řádně a včas nájemné. Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí se negativně promítne do výsledků hospodaření Podfondu a hodnoty Investiční akcie Podfondu.

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, kdy postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset se celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese, v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potenciálních nájemníků. Společnost snižuje tato rizika tím, že investuje především do nemovitostí kvalitních svou polohou, které si udrží nájemníky i v nepříznivém období hospodářské recese a jsou natolik atraktivní, že po výpadku významnějšího nájemníka umožní Společnosti jej v přiměřeně krátké době nahradit.

Toto riziko může být snižováno i výběrem bonitních nájemníků, jde-li o nájem prostor s významným vlivem na výši příjmu z pronájmu. Společnost v neposlední řadě může (ale nemusí) rovněž udržovat pojištění pro případy výpadku příjmu z nájmu, které kryje situace, kdy prostory vlivem škodné události nelze pronajímat.

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

Podfond vlastní nemovitosti přímo ve svém majetku nebo prostřednictvím účasti Podfondu v Nemovitostní společnosti, která vlastní a provozuje nemovitost. V případě přijetí úvěru Nemovitostní společností je jeho splácení zajištěno majetkem a příjmy této Nemovitostní společnosti. V případě neschopnosti splácet úvěr může Nemovitostní společnost přijít o veškerý majetek. Tato skutečnost se pak negativně projeví ve snížení nebo úplné ztrátě hodnoty Nemovitostní společnosti, což vede ke snížení hodnoty Investiční akcie. V případě přijetí úvěru přímo Podfondem je v případě neschopnosti splácet úvěr ohrožen celý majetek Podfondu. Společnost přijímá úvěry za tržních podmínek v rámci limitů povolených Nařízením a v souladu s pravidly odborné péče, čímž tato rizika snižuje.

V případě neschopnosti Podfondu nebo Nemovitostní společnosti platit jiné své závazky je situace obdobná a opět může dojít ke snížení majetku Podfondu, a tedy i snížení hodnoty Investiční akcie. Neschopnost Podfondu hradit náklady na údržbu a provoz nemovitostí může vést k přerušení jejich provozu a tím ztrátě příjmu Podfondu. Náklady na provoz a údržbu nemovitostí jsou standardně placeny nájemníky, pokud je tedy nemovitost pronajata, jsou tyto náklady pokryty platbami od nájemníků a nesnižují příjmy z pronájmu nemovitostí. Majitel nemovitosti se podílí na nákladech na provoz a údržbu společných částí budovy ve výši odpovídající míře neobsazenosti.

4.4.4. Rizika spojená s rizikem živelních škod na nemovitostech v portfoliu Podfondu.

Živelné škody (např. povodeň, záplava, výbuch plynu nebo požár) mohou nemovitost poškodit nebo zcela zničit a vést tudíž ke snížení její hodnoty a rovněž příjmu z pronájmu poškozené nemovitosti. Společnost zpravidla zajišťuje pojištění nemovitostí proti živelným škodám ve výši odpovídající nákladům na znovuvybudování nebo opravu postižené nemovitosti.

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

V případě zahraničních nemovitostí je třeba upozornit na rizika politické, ekonomické či právní nestability. Důsledkem těchto rizik může být zejména vznik nepříznivých podmínek pro dispozice s nemovitostí včetně jejího prodeje, a to např. v důsledku devizových nebo právních omezení, hospodářské recese či v krajním případě zestátnění nebo vyvlastnění. Společnost se však v každém případě snaží investovat pouze v rámci politicky a ekonomicky stabilních zemí, jelikož je investiční činnost Podfondu omezena na Jiné země OECD.

4.4.6. Rizika spojená s možností selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast, nebo s nesplácením úvěrů a půjček poskytnutých Podfondem Nemovitostní společnosti.

Nemovitostní společnosti jsou obchodními společnostmi a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v Nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek Nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

4.4.7. Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu Podfondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jeho držením.

Je třeba upozornit na riziko ztráty, které může vzniknout v případě porušení podmínek Nařízení pro nabytí a držbu účasti Podfondu v Nemovitostní společnosti dle § 57 odst. 1 Nařízení a následné povinnosti fondu sjednat do 6 měsíců ode dne porušení podmínky nápravu. Může dojít k situaci, že jediným řešením bude prodej účasti v Nemovitostní společnosti. Takový nucený prodej může znamenat ztrátu na hodnotě účasti Podfondu, pokud bude nutné prodej uskutečnit v nevhodné době nebo v časové tísní.

4.4.8. Rizika spojená s možností pozastavit vydávání nebo odkupování Investičních akcií až na 2 roky.

Společnost je oprávněna rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií na dobu až 2 roky, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů. Toto rozhodnutí Společnosti je neprodleně uveřejněno na internetových stránkách [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz). Česká národní banka je oprávněna toto rozhodnutí ze zákonných důvodů zrušit, v takovém případě Společnost toto rozhodnutí uveřejní rovněž na internetových stránkách [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz). V důsledku pozastavení odkupování Investičních akcií hrozí riziko, že Investorovi nebude Investiční akcie odkoupena v předpokládaném časovém horizontu, zároveň hrozí riziko ztráty na majetku Podfondu, pokud bude nutné zpeněžit nemovitostní aktivum v časové tísní.

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

V případě nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího prodeje může dojít ke snížení ceny, za kterou lze nemovitost prodat, či je její prodej zcela znemožněn v předpokládaném časovém horizontu. V takovém případě hrozí riziko ztráty na majetku Podfondu, riziko nedostatečné likvidity či riziko změny hodnoty majetku v souvislosti se změnou účelu, za kterým byla nemovitost pořízena, a tudíž i metody ocenění nemovitosti.

4.4.10. Rizika spojená s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem nebo členy Výboru odborníků.

Je třeba upozornit, že v případě chybného ocenění nemovitosti nebo Nemovitostní společnosti znalcem, Výborem odborníků nebo chybným výpočtem provedeným Společností může být majetek Podfondu podhodnocen nebo nadhodnocen, což ovlivní i hodnotu Investiční akcie. Riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti.

## 5 Historická výkonnost Podfondu



- 5.1. Údaje o výkonnosti se týkají minulosti; výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Poplatky a náklady Podfondu snižují jeho výkonnost.
- 5.2. Podfond vznikl dne 17. 12. 2021, vydávání Investičních akcií však bylo zahájeno až v průběhu roku 2022 (tj. od zahájení vydávání Investičních akcií uplynul méně než 1 rok), nejsou tedy k dispozici údaje o historické výkonnosti. První účetní období bylo v souladu s právními předpisy prodlouženo a skončí až 31. 12. 2022.

## 6 Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech Podfondu

### A. Obecné zásady

- 6.1. Účetní období. Účetním obdobím Fondu i Podfondu je jeden kalendářní rok.
- 6.2. Členění majetku a dluhů – investiční jmění. Fond vytváří Podfond jako účetně a majetkově oddělenou část svého jmění. O majetkových poměrech, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý Podfond. Fond zahrnuje do Podfondu majetek a dluhy ze své investiční činnosti (tj. investiční jmění). Investičním jměním se rozumí majetek, který byl získán vydáváním Investičních akcií příslušného Podfondu a následným investováním takto získaných prostředků, a dluhy (resp. náklady), které vznikly v souvislosti se správou tohoto majetku.
- 6.3. Účetní závěrka Podfondu. Stanovy Fondu v souladu s ustanovením § 212 ZISIF určily, že schválení účetní závěrky (řádné, mezitímní i mimořádné) Podfondu náleží do působnosti představenstva Společnosti. Účetní závěrka Podfondu musí být ověřena auditorem.
- 6.4. Zisk a ztráta z hospodaření Podfondu. Stanovy Fondu v souladu s ustanovením § 212 ZISIF určily, že rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z hospodaření Podfondu, a rozhodnutí o úhradě ztráty z hospodaření Podfondu náleží do působnosti představenstva Společnosti.
- 6.5. Reinvestování výnosů a zisku. Zisk dosažený hospodařením Podfondu, stejně tak jako případné dividendové výnosy či jiné výnosy z majetku v Podfondu nebudou vypláceny Investorům, ale budou reinvestovány v rámci hospodaření Podfondu.
- 6.6. Základní pravidla a lhůty pro oceňování majetku a dluhů Podfondu:
  - 6.6.1. Majetek a dluhy z investiční činnosti Podfondu se oceňují reálnou hodnotou v souladu s právními předpisy a podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie (nařízení Komise č. 1126/2008).
    - a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného Cenného představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a
    - b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného Cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.
    - c) nemovitost, kterou hodlá Společnost nabýt do majetku Podfondu nebo prodat z majetku Podfondu, se ocení v souladu s účelem jejího provozování nebo jejího dalšího prodeje a při zohlednění:
      - (i) jejích trvalých nebo dlouhodobě udržitelných vlastností,
      - (ii) výnosu dosažitelného při řádném hospodaření s ní,
      - (iii) jejích závad,
      - (iv) absolutních a relativních majetkových práv k ní se vztahujících a
      - (v) místních podmínek trhu s nemovitostmi a jeho předpokládaného vývoje.
  - 6.6.2. Nemovitost uvedenou v čl. 6.6.1. písm. c) Statutu Podfondu ocení dvě osoby, které jsou buď členem Výboru odborníků, nebo nezávislým znalcem v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce.
  - 6.6.3. Oceňování majetku a dluhů Podfondu, včetně nemovitostí (pro které je využita hodnota posledního ocenění dle čl. 6.20.4. Statutu Podfondu) a účastí v

Nemovitostních společnostech, je prováděno jednou měsíčně, a podrobněji je upraveno v této kapitole 6 v části D Statutu Podfondu.

- 6.7. Provozní odchylka při výpočtu NAV. V rámci oceňování majetku a dluhů Podfondu může dojít vlivem technického, lidského či jiného faktoru ke vzniku provozní odchylky stanoveného NAV. Společnost není povinna nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem NAV, pokud (i) je výše škody zanedbatelná a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši náhrady, nebo (ii) odchylka od správného výpočtu NAV nepřesahuje 0,5 % hodnoty Fondového kapitálu Podfondu; povinnost vyhlášení správně vypočteného NAV tím není dotčena. Společnost může rozhodnout o náhradě škody Investitorům způsobené nesprávným výpočtem NAV i při splnění podmínek uvedených v předchozí větě.
- 6.8. V souladu s § 5 odst. 3 ZISIF se vylučuje použití ustanovení § 1401, § 1415 odst. 1 a § 1432 až 1437 OZ.

### **B. Zásady hospodaření Podfondu ve vztahu k nemovitostem**

- 6.9. 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).
- 6.9.1. Do jmění Podfondu lze za podmínek stanovených v investiční strategii dle čl. 3 Statutu Podfondu a dalších podmínek stanovených vnitřními předpisy Společnosti nabýt pouze nemovitost za účelem:
- a) jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo
  - b) jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.
- 6.9.2. Do jmění Podfondu nelze nabýt:
- a) nemovitost z majetku Společnosti, Depozitáře nebo hlavního podpůrce Podfondu,
  - b) nemovitost z majetku jiného podfondu Fondu.
- 6.9.3. Do jmění Podfondu lze nabýt nemovitost zatíženou zástavním právem pouze tehdy, případně-li do jmění Podfondu i dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn. Nemovitost zatíženou jiným absolutním majetkovým právem (tj. věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem) lze nabýt jen, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost.
- 6.9.4. Podfond nabývá a prodává nemovitosti vždy za cenu stanovenou Společností. Hodnota nemovitosti je stanovena na bázi posudků dvou nezávislých znalců v oboru oceňování nemovitostí, posudků dvou členů Výboru odborníků Společnosti nebo posudku jednoho nezávislého znalce a jednoho člena Výboru odborníků. Cena, za kterou Podfond nabývá a prodává nemovitost, se nesmí nepřiměřeně odchylovat od ceny stanovené nezávislými znalci či členy Výboru odborníků.
- 6.9.5. Ke dni nabytí nebo pozbytí vlastnického práva k nemovitosti nesmí uplynout více než 6 měsíců ode dne, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena Výboru odborníků podle čl. 6.9.4 Statutu Podfondu. Posudek musí obsahovat náležitosti podle § 267 odst. 2 ZISIF.
- 6.9.6. V případě, že se ceny stanovené v posudcích znalců nebo členů Výboru odborníků výrazně liší, může Společnost zajistit nový posudek znalce nebo člena Výboru odborníků. Posudky, které jsou v absolutních hodnotách k sobě blíže, se pak použijí jako určující pro nabytí nebo prodej nemovitosti.

- 6.10. Podmínky, za kterých lze prodat nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího provozování.
- 6.10.1. Podfond může prodat nemovitost i v případě, kdy byla nabývána za účelem jejího provozování, pokud při zachování povinnosti odborné péče dojde k názoru, že je to pro Podfond výhodné nebo nutné (např. pokud to směřuje k maximalizaci výnosu, je to v prokazatelném zájmu Investorů nebo je to nutné k zajištění potřebné likvidity atd.).
- 6.11. Podmínky, za kterých lze provozovat nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího dalšího prodeje.
- 6.11.1. Podfond může provozovat nemovitost i v případě, kdy byla nabývána za účelem jejího dalšího prodeje, pokud při zachování povinnosti odborné péče dojde k názoru, že je to pro Podfond výhodné nebo nutné (např. pokud to směřuje k maximalizaci výnosu, je to v prokazatelném zájmu Investorů nebo je to nutné k zajištění potřebné likvidity atd.).
- 6.12. Pravidla provozování nemovitostí v majetku Podfondu, zejména pravidla pro náklady spojené s udržováním či zlepšováním jejich stavu.
- 6.12.1. Nemovitosti v majetku Podfondu mohou být spravovány property management společnostmi, tj. společnostmi pověřenými zajišťováním ekonomického fungování nemovitosti, a facility management společnostmi zajišťujícími technický provoz nemovitostí, tj. úklid, údržba, revize, opravy apod. Vzájemná práva a povinnosti musí být upraveny písemnou smlouvou, musí být v nejlepším zájmu Investorů včetně úpravy možnosti výkonu kontroly ze strany Společnosti a Depozitáře, a případných náhrad škod. Náklady spojené s udržováním či zlepšením stavu nemovitosti musí být posouzeny již ve fázi akvizice nemovitosti, jejich výše je odborně kvantifikována a plánována.
- 6.13. Podmínky, za kterých lze nemovitost v majetku Podfondu zatížit zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby (zejména nájmem):
- 6.13.1. Nemovitost v majetku Podfondu lze zatížit zástavním právem pouze tehdy, je-li ve jmění Podfondu dluh, který má být tímto zástavním právem zajištěn (např. za účelem přijetí úvěru).
- 6.13.2. Nemovitost v majetku Podfondu lze zatížit jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo (tj. věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby), pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost.
- 6.14. Pravidla pro nemovitosti nacházející se na území jiného státu.
- 6.14.1. Podfond může do svého majetku nabýt nemovitost nacházející se na území jiného státu než České republiky pouze tehdy, jestliže
- a) se jedná o Jiný členský stát OECD,
  - b) je dodržen limit podle čl. 3.11.7. Statutu Podfondu
  - c) v tomto státě existuje evidence nemovitostí, do které se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem
  - d) v tomto státě neexistují zákonná omezení pro převod nemovitostí.
- Splnění těchto podmínek bude doloženo právním posudkem.
- 6.14.2. *Zásady pro nabývání, provozování a prodej nemovitostí na území tohoto státu, stanovená s ohledem na možná rizika.* Hlavní zásadou k minimalizaci těchto rizik je především využití služeb specializovaných renomovaných právních a realitních



kanceláři se znalostmi relevantního trhu a příslušné právní úpravy. Politické riziko lze vzhledem k výčtu povolených jiných států hodnotit jako nízké.

- 6.14.3. *Informace o ochraně investic včetně zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů.* S ohledem na charakter povolených jiných států se uplatňuje režim zvláštních mezinárodních smluv o ochraně investic a smluv o zamezení dvojího zdanění.
- 6.14.4. *Vymezení způsobu, jakým Depozitář bude vůči takovým nemovitostem vykonávat svá práva a povinnosti.* Podmínkou pro akvizici nemovitosti na území jiného státu je možnost výkonu činnosti depozitáře, kterou doloží na žádost Depozitáře zvláštní právní posudek nebo smlouva o využití třetí osoby.

### **C. Zásady hospodaření Podfondu ve vztahu k účasti na Nemovitostních společnostech**

- 6.15. Podmínky, za kterých lze nabýt nebo držet účast na Nemovitostní společnosti.
- 6.15.1. Podfond může nabývat a držet účast pouze v Nemovitostní společnosti
- a) která umožňuje pouze peněžité vklady akcionářů nebo společníků
  - b) jejíž společníci plně splatili své vklady,
  - c) která investuje pouze do nemovitostí, a to na území státu, ve kterém má sídlo,
  - d) která dodržuje obdobně podmínky stanovené v § 53, § 55 a § 56 Nařízení (resp. čl. 6.9.1., 6.9.3., a 6.13 Statutu Podfondu), případně dalších ustanovení dle povinností stanovených Nařízením,
  - e) která peněžní prostředky, které neinvestuje do nemovitostí, investuje pouze do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 48 odst. 1 Nařízení (nástrojů peněžního trhu podle 3.6.6. Statutu Podfondu) nebo pohledávek podle § 15 Nařízení (tj. pohledávky na výplatu peněžních prostředků podle čl. 3.6.7. Statutu Podfondu); tím není dotčen § 59 Nařízení (tj. právo sjednat na účet Nemovitostní společnosti repo obchody nebo finanční deriváty uvedené v § 12 a 13 Nařízení, a to výhradně za účelem zajištění), ani tím není dotčena možnost nemovitostní společnosti hradit náklady spojené se správou jejího majetku.
  - f) která nemá účast v jiné právnické osobě,
  - g) představuje-li tato účast většinu potřebnou ke změně společenské smlouvy této Nemovitostní společnosti,
  - h) jsou-li nemovitosti, které Nemovitostní společnost nabývá do svého majetku nebo zcizuje ze svého majetku, oceňovány způsobem stanoveným ZISIF,
  - i) předkládá-li Nemovitostní společnost Společnosti a Depozitáři:
    - a. jednou měsíčně soupis nemovitostí ve svém majetku a
    - b. jednou ročně účetní závěrku,
  - j) jsou-li vytvořeny předpoklady pro řádné plnění povinností Společnosti jako obhospodařovatele ve vztahu k této Nemovitostní společnosti a
  - k) je-li pro případ snížení nebo pozbytí účasti kteréhokoliv společníka v této Nemovitostní společnosti pro Podfond sjednáno předkupní právo na odkoupení jeho podílu.
- 6.15.2. Podmínky uvedené v 6.15.1. Statutu Podfondu (resp. § 57 odst. 1 Nařízení) musejí být splněny po celou dobu trvání účasti Podfondu v Nemovitostní společnosti, pokud není dále stanoveno jinak. V případě nedodržení souladu skladby majetku Podfondu s požadavky uvedenými v 6.16.1. Statutu Podfondu (resp. § 57 odst. 1 Nařízení) musí být zjednána náprava ve smyslu § 216 odst. 1 ZISIF nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy tento nesoulad nastal.



- 6.15.3. Požadavky uvedené v čl. 6.15.1. písm. c), e), a k) Statutu Podfondu (resp. § 57 odst. 1 písm. c), e), a k) Nařízení) nemusí být splněny ke dni nabytí účasti Podfondu v Nemovitostní společnosti, budou-li splněny do 6 měsíců ode dne nabytí této účasti; v takovém případě se předchozí odstavec nepoužije.
- 6.15.4. Podmínka uvedená v čl. 6.15.1. písm. f) Statutu Podfondu (resp. § 57 odst. 1 písm. f) Nařízení) nemusí být splněna, jde-li o účast v jiné Nemovitostní společnosti:
- a) která splňuje požadavky uvedené v čl. 6.15.1. písm. a) až e) a g) až k) Statutu Podfondu (resp. § 57 odst. 1 písm. a) až e) a g) až k) Nařízení),
  - b) která nemá účast v jiné právnické osobě,
  - c) nedojde-li nabytím účasti v této Nemovitostní společnosti k překročení limitu podle § 69 odst. 1 Nařízení a
  - d) je-li zúčastněnými obchodními společnostmi nejpozději do 3 měsíců ode dne nabytí účasti v této nemovitostní společnosti rozhodnuto o přípravě fúze těchto společností s rozhodným dnem určeným nejpozději k prvnímu dni následujícího účetního období těchto společností a uskutečnil-li se taková fúze do 18 měsíců ode dne nabytí účasti.
- 6.15.5. Před nabytím účasti v Nemovitostní společnosti musí být tato účast oceněna způsobem stanoveným ZISIF a tímto Statutem Podfondu a Společnosti musejí být předloženy:
- a) účetní závěrka Nemovitostní, která ke dni ocenění účasti není starší více než 3 měsíce,
  - b) přehled majetku a dluhů Nemovitostní společnosti podle stavu ke dni vyhotovení účetní závěrky a
  - c) ocenění nemovitostí, které má Nemovitostní společnost ve svém majetku, provedené způsobem stanoveným ZISIF pro oceňování nemovitostí.
- Pro nabytí a účast Nemovitostní společnosti v jiné nemovitostní společnosti uvedené v čl. 6.15.4. Statutu Podfondu se tento článek použije obdobně.
- Podmínky uvedené v tomto čl. 6.15.5. Statutu Podfondu (resp. v [§ 57 odst. 2](#) Nařízení) nemusí být splněny v případě, kdy je Fond jediným zakladatelem Nemovitostní společnosti při plnění vkladové povinnosti peněžitým vkladem před zápisem této Nemovitostní společnosti do obchodního rejstříku.
- 6.15.6. Nemovitostní společnost v majetku Podfondu může zaniknout převodem jmění na společníka nebo fúzí, pokud to není v rozporu s právními předpisy. Jmění takové Nemovitostní společnosti přechází do jmění Nemovitostní společnosti, která je součástí majetku Podfondu a se kterou zanikající Nemovitostní společnost fúzuje. Tento statut tímto umožňuje převod jmění v souladu s právními předpisy, tj. zejména za podmínky, že Podfond vlastní nejméně 90% podíl na Nemovitostní společnosti, převáděné jmění zrušované Nemovitostní společnosti (nabývaný majetek) odpovídá majetku, jehož nabytí do Podfondu umožňuje Statut Podfondu, a že nedojde k porušení příslušných investičních limitů dle právních předpisů a tohoto Statutu Podfondu.
- 6.16. Pravidla pro zabezpečení splnění podmínek podle čl. 6.15., včetně zabezpečení plnění povinností Depozitáře.
- 6.16.1. Podfond v rámci nabytí účasti na Nemovitostní společnosti musí posoudit splnění shora uvedených podmínek a zajistit možnosti výkonu jejich průběžné kontroly a výkonu činnosti Depozitáře, a to zejména na smluvním základě. Zejména je nutno provést právní audit předmětné Nemovitostní společnosti ohledně prověření požadavků na právně-statusové podmínky, účetní audit ohledně plnění podmínek

hospodářského charakteru. Společnost dále zajistí kontrolu reálného stavu Nemovitostní společnosti (držené nemovitosti, úplnost a správnost předávaných údajů) apod. Veškeré související výstupy (auditní zprávy) musí být k dispozici i Depozitáři. Obhospodařovatel zajistí Depozitáři nezbytné informace, přístupy i kontroly na místě za účelem výkonu jeho činnosti.

- 6.17. Podmínky, za nichž Podfond může nabýt účast na Nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat nemovitost zatíženou právy podle čl. 6.9.3., nebo již takovou nemovitost ve svém majetku má.
- 6.17.1. Podfond může nabýt účast na Nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku nabývat nemovitost zatíženou zástavním právem, jiným absolutním majetkovým právem nebo užívacím právem třetí osoby anebo zřídit taková práva za stejných podmínek, za jakých může nabýt nemovitost zatíženou takovými právy nebo taková práva zřídit. Obdobné platí pro nabytí účasti na Nemovitostní společnosti (obchodní podíl, akcie), která je zatížena zástavním právem, nebo pro zřízení takového zástavního práva.

#### ***D. Zásady hospodaření Podfondu ve vztahu k oceňování majetku***

- 6.18. Pravidla pro výběr znalce Společností (popř. Depozitářem) a pravidla pro jejich odměňování.
- 6.18.1. Znalci jsou pro účely oceňování majetku vybíráni ze seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů, u nichž je splněn předpoklad nezávislosti (nepodjatosti).
- 6.18.2. Nezávislé znalce vybírá Společnost z okruhu renomovaných znalců.
- 6.18.3. Depozitář znalce nevybírá.
- 6.18.4. Má se za to, že znalec je ve vztahu k Podfondu nezávislý, není-li
- a) vedoucí osobou ve smyslu § 624 ZISIF nebo pracovníkem Společnosti,
  - b) vedoucí osobou ve smyslu § 624 ZISIF nebo pracovníkem Nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast,
  - c) vedoucí osobou ve smyslu § 624 ZISIF nebo pracovníkem osoby, která je členem koncernu, jehož členem je Společnost, nebo
  - d) Akcionářem nebo Investorem Podfondu.
- 6.18.5. Znalci jsou odměňováni na základě uzavřené smlouvy. Výše odměny odpovídá ceně obvyklé.
- 6.19. Pravidla pro zřízení Výboru odborníků, výběru jeho členů, trvání a pozbývání členství.
- 6.19.1. Výbor odborníků zřizuje Společnost jako svůj obligatorní orgán, který je začleněn do vnitřní organizační struktury Společnosti.
- 6.19.2. Členem Výboru odborníků může být pouze fyzická osoba, která je nezávislá, důvěryhodná a odborně způsobilá a má zkušenosti s určování hodnoty nemovitostí. Má se za to, že člen Výboru odborníků je ve vztahu k Podfondu nezávislý, není-li
- a) vedoucí osobou ve smyslu § 624 ZISIF nebo pracovníkem Společnost,
  - b) vedoucí osobou ve smyslu § 624 ZISIF nebo pracovníkem Nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast,
  - c) vedoucí osobou ve smyslu § 624 ZISIF nebo pracovníkem osoby, která je členem koncernu, jehož členem je Společnost, nebo
  - d) Akcionářem nebo Investorem Podfondu.

- 6.19.3. Výbor odborníků musí být nejméně tříčlenný a počet členů musí být vždy lichý.
- 6.19.4. Členy Výboru odborníků jmenuje a odvolává Společnost. Depozitář žádné členy Výboru odborníků neurčuje.
- 6.19.5. Celkové funkční období jednotlivého člena nesmí být delší než 3 roky, přičemž tutéž osobu lze do Výboru odborníků Podfondu jmenovat nejdříve po uplynutí 3 let ode dne skončení jejího předchozího členství.
- 6.19.6. Členství člena Výboru odborníků může zaniknout
- 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 Společností;
  - e) přestane-li člen splňovat podmínky stanovené zákonem pro výkon funkce.
- 6.20. Pravidla činnosti Výboru odborníků (v rozsahu dle § 269 ZISIF).
- 6.20.1. Způsob jednání Výboru odborníků je stanoven tímto Statutem Podfondu. Podrobnější povinnosti a podmínky jednání Výboru odborníků mohou být stanoveny vnitřními předpisy Společnosti, statutem Výboru odborníků, popř. jeho jednacím řádem a/nebo rozhodnutím představenstva Společnosti a musí být v souladu s tímto Statutem Podfondu.
- 6.20.2. Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. Usnesení je přijato, jestliže pro jeho přijetí hlasovala nadpoloviční většina všech členů výboru. Přijímání usnesení formou per rollam je možné.
- 6.20.3. Výbor odborníků sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku Nemovitostních společností, v nichž má Podfond účast.
- 6.20.4. Výbor odborníků je povinen alespoň dvakrát ročně pro účely určení aktuální hodnoty Investiční akcie:
- a) určit hodnotu nemovitosti v majetku tohoto Podfondu a nemovitosti v majetku Nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast, a
  - b) zabezpečit určení hodnoty účasti Podfondu v Nemovitostní společnosti.
- Výborem odborníků určená hodnota nemovitosti dle písm. a) se pro účely pro účely stanovování aktuální hodnoty Investiční akcie považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětné nemovitosti výborem odborníků. Zabezpečení určení hodnoty účasti Podfondu v Nemovitostní společnosti dle písm. b) probíhá ze strany Výboru odborníků zpravidla vždy zároveň s oceněním nemovitosti v majetku Nemovitostní společnosti.
- Hodnota účasti v Nemovitostní společnosti se po zohlednění pohybů NAV v Nemovitostní společnosti stanoví každý měsíc způsobem stanoveným ve vnitřním předpise Společnosti, a to i bez současného ocenění nemovitostí v majetku Nemovitostní společnosti (pro takové stanovení hodnoty účasti Podfondu v Nemovitostní společnosti tedy není vždy bezpodmínečně nutné zabezpečení určení hodnoty takové účasti ze strany Výboru odborníků, avšak za podmínky, že je zároveň splněna povinnost Výboru odborníků zabezpečit hodnotu účasti podle písm. b) tohoto odstavce alespoň dvakrát ročně). Při stanovení hodnoty účasti v Nemovitostní společnosti se vychází z poslední stanovené hodnoty nemovitosti v Nemovitostní společnosti a z hodnoty NAV Nemovitostní společnosti, stanovené ke

Dni ocenění. Tento postup se opakuje až do dalšího stanovení hodnoty nemovitostí Výborem odborníků, nejpozději však do dalšího zasedání Výboru odborníků.

- 6.20.5. Výbor odborníků posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast, před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí.
- 6.20.6. Pro sledování a určení hodnoty nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena Výboru odborníků. Metody pro určování předmětných hodnot, které použije Výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejm. ZISIF a Nařízení.
- 6.20.7. Výbor odborníků může v odůvodněných případech doporučit Společnosti, aby zajistila nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem.
- 6.20.8. Členové Výboru odborníků jsou povinni v rámci výkonu funkce s odbornou péčí průběžně sledovat a vyhodnocovat kritéria, předpoklady, výchozí informace a podklady, příp. další faktory, které byly aplikovány při stanovení hodnoty nemovitostních investic Podfondu, a to s ohledem na jejich aktuálnost, změny a úplnost.
- 6.20.9. Členové Výboru odborníků jsou povinni neprodleně informovat vybrané osoby Společnosti (které jsou vymezeny ve statutu výboru odborníků) a uspořádat zasedání Výboru odborníků a stanovit hodnotu nemovitostních investic Podfondu, pokud dojde k následujícím okolnostem:
  - a) důležitá změna kritérií, která byla používána pro předchozí stanovování hodnot nemovitostí (vč. nemovitostí v majetku Nemovitostních společností, v nichž má Podfond účast);
  - b) významné změny tržních faktorů, které mohou mít vliv na aktuálnost stanovení hodnoty nemovitostí (vč. nemovitostí v majetku Nemovitostních společností, v nichž má Podfond účast);
  - c) změny podmínek či vývoje na příslušných trzích (realitních, měnových, úrokových, včetně stanovování diskontních sazeb a dalších), které mohou mít vliv na aktuálnost stanovení hodnoty nemovitostí (vč. nemovitostí v majetku Nemovitostních společností, v nichž má Podfond účast);
  - d) jakékoli další obdobné okolnosti, které mohou mít významný vliv na stanovení hodnoty nemovitostí (vč. nemovitostí v majetku Nemovitostních společností, v nichž má Podfond účast).

Povinnost uvedenou v tomto čl. 6.20.9 Statutu Podfondu má každý člen Výboru odborníků samostatně, pokud dle jeho názoru dojde k výše uvedeným okolnostem, a to i v případě, že jiný člen Výboru odborníků má na relevantnost výše uvedených okolností jiný názor.

- 6.20.10. Ke stanovení nové hodnoty nemovitostí musí dojít bez zbytečného odkladu po vzniku okolností relevantních pro mimořádné stanovení hodnoty. Členové Výboru odborníků jsou povinni odpovědně reagovat na případné výzvy Společnosti, nebo jejich orgánů ohledně nutnosti mimořádného stanovení hodnoty nemovitostí.
- 6.20.11. Člen Výboru odborníků vykonává svou funkci s odbornou péčí, řádně a obezřetně a odpovídá Společnosti a Investořům za újmu, kterou způsobil porušením svých povinností nebo neodborným výkonem funkce.
- 6.20.12. Nestanoví-li právní předpisy jinak nebo nejedná-li se o veřejně dostupné informace, je člen Výboru odborníků povinen zachovávat mlčelivost o své činnosti a o všech skutečnostech, které se dozvěděl při výkonu funkce člena Výboru odborníků nebo

v souvislosti s výkonem této funkce. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení funkce člena Výboru odborníků

6.21. Pravidla pro odměňování členů Výborů odborníků.

6.21.1. Členové Výboru odborníků jsou odměňováni na základě rozhodnutí představenstva Společnosti o výši odměny, přičemž odměna odpovídá náročnosti činnosti se zohledněním charakteristiky konkrétních posuzovaných nemovitostí. Odměna je přiznána za každé zasedání, kterého se člen Výboru odborníků zúčastnil.

6.22. Seznam členů Výboru odborníků, den vzniku jejich funkce a údaje o jejich odborné způsobilosti a zkušenostech s určováním hodnoty nemovitostí.

6.22.1. **doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D.** – vznik funkce 14. 12. 2021. Vystudoval Provozně – ekonomickou fakultu (manažersko-ekonomický obor) Mendelovy univerzity v Brně a Právnickou fakultu (obor právo a právní věda) Masarykovy univerzity v Brně. Doktorské studium absolvoval na Fakultě stavební VUT v Brně a v roce 2015 absolvoval postgraduální specializační studium Institutu celoživotního vzdělávání na Mendelově univerzitě v Brně v oblasti oceňování podniku. V roce 2014 byl jmenován soudním znalcem v oboru Ekonomika (odvětví: Ekonomická odvětví různá se specializací na efektivnost veřejných stavebních investic, ekonomika veřejných zakázek, efektivita hospodaření územně samosprávných celků; a odvětví: Ceny a odhady se specializací na oceňování podniku). Od roku 2014 působí (původně jako odborný asistent, v současnosti jako docent), na Fakultě stavební VUT v Brně, kde vyučuje předměty Ekonomika měst a obcí, Ekonomika a Stavebně smluvní management. Znaleckou činnost aktuálně vykonává ve znalecké kanceláři STAVEXIS, s.r.o. V průběhu své profesní kariéry působil i v dalších společnostech v soukromém i veřejném sektoru.

6.22.2. **Ing. Štěpánka Kopecká** – vznik funkce 14. 12. 2021. Vystudovala Fakultu financí a účetnictví na VŠE v Praze (obor Účetnictví a finanční řízení podniku) a Institut oceňování majetku na VŠE v Praze (Specializační studium znalectví v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování podniku a nehmotného majetku v letech 2003-2005 a Specializační studium znalectví v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování cenných papírů v letech 2005-2007). V roce 2020 začala na Institutu oceňování majetku na VŠE v Praze studovat rovněž Oceňování nemovitých věcí. Od roku 2001 pracuje pro různé společnosti, které se zabývají oceňováním majetku, a to ve funkci samostatného odborného pracovníka (činnost odhadce, finanční a oborové analýzy, oceňování). Byla jmenována znalcem v oboru ekonomika, odvětví: ceny a odhady se zvláštní specializací: oceňování podniků, nehmotného majetku, způsob stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami (transferové ceny). Znaleckou činnost aktuálně vykonává ve znalecké kanceláři BDO ZNALEX, s.r.o., jejíž je spoluvlastník a kde působí i jako jednatel.

6.22.3. **Ing. Miroslav Barnáš MRICS** – vznik funkce 14. 12. 2021. Vystudoval Ekonomickou univerzitu v Bratislavě a od 2011 je členem Královského institutu diplomovaných znalců (RICS). Má přes 15 let zkušeností v oblasti komerčních a rezidenčních nemovitostí (investice, oceňování, pronájem, výstavba a správa nemovitostí), které nabyl zejména poskytováním poradenství pro nespočet korporátních a privátních klientů (mezinárodní investoři, realitní fondy, developéři atd.). Vedl nebo se spolupodílel na více než třiceti akvizičních nebo prodejních transakcích na kapitálových trzích v zemích střední a východní Evropy, zejména ČR a SR. V letech 2011 – 2020 působil na různých manažerských a řídicích pozicích (Managing Director, Head of Capital Markets, CEO) v dceřiných společnostech a pobočkách (ČR a SR) mezinárodní realitní poradenské společnosti Jones Lang LaSalle.

- 6.23. Pravidla pro případ, že Výbor odborníků nebo Depozitář doporučí Společnosti, aby zajistila nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem, nebo pro případ, že ČNB nařídí zajistit takové ocenění, včetně lhůty, ve které bude provedeno nové ocenění nemovitosti.
- 6.23.1. V předmětném případě je třeba zajistit, aby nové ocenění mělo na zřeteli důvody doporučení nového ocenění, zejména zohledňovalo maximálně aktuální stav oceňované nemovitosti. Ocenění se provede bez zbytečného odkladu, resp. ve lhůtě stanovené v doporučení, nejdéle do 3 měsíců.
- 6.24. Pravidla postupu při oceňování, pokud se změní účel, za kterým byla nemovitost nabyta
- 6.24.1. Nemovitosti nabyté za účelem provozování i nemovitosti určené k prodeji se oceňují reálnou hodnotou při zohlednění účelu, pro který byla každá jednotlivá nemovitost nabyta. Představenstvo Společnosti může, při splnění podmínek uvedených v čl. 6.10 a čl. 6.11. Statutu Podfondu rozhodnout o změně účelu, za jakým je nemovitost vlastněna. Toto rozhodnutí musí být odůvodněno a změna účelu, za jakým je nemovitost vlastněna, musí být podložena relevantními důvody.
- 6.25. Informace o osobách vykonávajících ve prospěch fondu nemovitostí práva společníka v Nemovitostních společnostech a pravidla pro výběr těchto osob.
- 6.25.1. Práva společníka v Nemovitostních společnostech vykonává jménem Podfondu statutární orgán Společnosti (resp. jeho členové, kteří jednají způsobem, který je jako způsob jednání statutárního orgánu Společnosti zapsán v obchodním rejstříku). Společnost nepověřuje třetí osoby výkonem práv společníka v Nemovitostních společnostech.



## 7 Investiční akcie Podfondu

- 7.1. Fond vydává k Podfondu Investiční akcie jako zaknihované cenné papíry ve formě na jméno. Fond nevydává k Podfondu žádné Investiční akcie se zvláštními právy ani žádné druhy (třídy) Investičních akcií.
- 7.2. Investiční akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému a jejich cena není uveřejňována prostřednictvím evropského regulovaného trhu ani mnohostranného obchodního systému.
- 7.3. ISIN emise Investičních akcií je: CZ0008048220
- 7.4. Typ investičního nástroje: investiční akcie podfondu investičního fondu, který je speciálním fondem kolektivního investování.
- 7.5. Základní práva spojená s Investičními akciemi.
  - 7.5.1. S Investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost Investora na účet Podfondu; Investiční akcie odkoupením zanikají.
  - 7.5.2. S Investiční akcií není spojeno právo podílu na zisku z výsledku hospodaření Podfondu, neboť zisk dosažený hospodařením Podfondu, stejně tak jako případné dividendové výnosy či jiné výnosy z majetku v Podfondu nejsou Investorům vypláceny, ale jsou reinvestovány v rámci hospodaření Podfondu.
  - 7.5.3. S Investiční akcií je spojeno právo podílu na likvidačním zůstatku při zániku Podfondu s likvidací.
  - 7.5.4. Investiční akcie jsou akciemi bez hlasovacího práva, v případě, kdy Investiční akcie v souladu se zákonem nabývají hlasovací právo, je s každou investiční akcií spojen 1 (slovy: jeden) hlas.
  - 7.5.5. Investor nemá právo účastnit se valné hromady Fondu v případech, kdy nejsou na pořad jednání valné hromady zařazeny záležitosti, ve vztahu, k nimž jsou tyto Investoři oprávněni hlasovat, mohou však kdykoliv mimo valnou hromadu požadovat vysvětlení záležitostí zařazených na program jednání valných hromad, jichž se z výše uvedeného důvodu neúčastnili ve stejném rozsahu, jako by je obdrželi na valné hromadě;
  - 7.5.6. Ve vztahu k záležitostem, o nichž jsou Investoři oprávněni hlasovat, má Investor právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, právo požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti, které jsou předmětem jednání valné hromady a o nichž je oprávněn hlasovat, a uplatňovat návrhy a protinávrhy. Investor bez hlasovacího práva je oprávněn na valné hromadě hlasovat, vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií;
  - 7.5.7. Investiční akcie jsou převoditelné na třetí osoby pouze se souhlasem představenstva Fondu, čímž nejsou dotčena zvláštní ustanovení ZISIF;
- 7.6. Evidenci Investičních akcií vede Společnost v evidenci emise a na účtu zákazníka. Účet zákazníka může být na základě příslušné smlouvy zřízen pouze Bance jakožto osobě oprávněné vést navazující evidenci. Účet vlastníka (tj. Investora) může zřídit Banka na základě příslušné smlouvy s Investorem. Samostatná evidence a navazující evidence jsou vedeny v souladu s § 93 ZPKT a vyhláškou č. 58/2006 Sb., o způsobu vedení samostatné evidence investičních nástrojů a evidence navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů. Práva vyplývající z vlastnictví Investičních akcií vznikají a zanikají dnem jejich registrace v samostatné evidenci Investičních akcií vedené Společností na účtech zákazníků a jejich registrace v navazující evidenci vedené Bankou na účtech vlastníků. Společnost provádí zápisy do samostatné evidence Investičních akcií bez zbytečného odkladu. Majitelé účtů



vlastníka vedených Bankou uplatňují své požadavky na služby spojené s účtem a Investičními akciemi na něm vedenými prostřednictvím Banky, nikoli prostřednictvím Společnosti. Banka uplatňuje své požadavky na služby spojené s účtem a Investičními akciemi na něm vedenými prostřednictvím Společnosti.

- 7.7. Klient se stává Investorem ke dni připsání Investičních akcií na Majetkový účet Investora.
- 7.8. Aktuální hodnota Investiční akcie.
- 7.8.1. Aktuální hodnota Investiční akcie se stanovuje vždy k poslednímu obchodnímu dni každého kalendářního měsíce (dále jen „**Den ocenění**“). Obchodní dny se řídí českým kalendářem a státními svátky; za obchodní den je považován každý den, v němž je obchodováno alespoň na jedné z českých burz cenných papírů, tj. BCPP nebo RMS).
- 7.8.2. Aktuální hodnota Investiční akcie se vyhláší vždy zpětně pro celý kalendářní měsíc, který končí Dnem ocenění, ke kterému se aktuální hodnota Investiční akcie stanovuje. Aktuální hodnota Investiční akcie je vyhlášována a uveřejňována na internetových stránkách <https://www.fiofondy.cz/cs/investicni-fondy/realitni-podfond>, a to nejpozději 15. (slovy: patnáctý) kalendářní den následující po Dni ocenění, ke kterému se stanovuje. V případě mimořádných událostí bránících stanovení aktuální hodnoty Investiční akcie pak může být vyhlášení aktuální hodnoty Investiční akcie odloženo maximálně o 2 týdny.
- 7.8.3. Základnou pro výpočet aktuální hodnoty Investiční akcie je Fondový kapitál Podfondu ke Dni ocenění. Ve Fondovém kapitálu Podfondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve Statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty Investiční akcie.
- 7.8.4. Aktuální hodnota Investiční akcie se vypočte jako podíl Fondového kapitálu Podfondu a celkového počtu vydaných Investičních akcií. Aktuální hodnota Investiční akcie se zaokrouhluje s přesností na 4 desetinná místa dolů.
- 7.9. Vydávání a odkupování Investičních akcií
- 7.9.1. Společnost vydává nebo odkupuje Investiční akcie na účet Podfondu za částku, která se rovná aktuální hodnotě Investiční akcie (zaokrouhlené na čtyři desetinná místa dolů) zpětně vyhlášené pro kalendářní měsíc, ve kterém se nachází obchodní den, v němž je Společností v souladu s pravidly uvedenými ve Statutu Podfondu přijat řádný pokyn Investora k vydání nebo zpětnému odkupu Investiční akcie (dále jen „**Rozhodný den**“).
- 7.9.2. Klient může podáním řádného pokynu (přičemž součástí tohoto pokynu je vždy rovněž i úplata za vydání Investičních akcií) požádat Společnost o vydání Investiční akcie na základě Investiční smlouvy uzavřené mezi Bankou a klientem, přičemž vydáním Investiční akcie se rozumí připsání Investiční akcie na Majetkový účet Investora.
- 7.9.3. Částka zadaná klientem při jednorázovém pokynu k nákupu Investičních akcií musí činit alespoň 5 000,- Kč. Vlastní-li již klient Investiční akcie v celkové hodnotě alespoň 5 000,- Kč, musí další jím investované jednorázové částky dosáhnout výše (u každé jednotlivé jednorázové investice) alespoň 300,- Kč. Při pravidelném pokynu k nákupu Investičních akcií musí jednorázová pravidelná měsíčně investovaná částka činit alespoň 300,- Kč, tuto částku nelze v rámci měsíce dále dělit.
- 7.9.4. Počet Investičních akcií, které budou připsány na Majetkový účet Investora, se vypočte jako podíl částky zadané klientem v rámci pokynu k nákupu Investičních

akcií a aktuální hodnoty Investiční akce vyhlášené pro kalendářní měsíc, ve kterém se nachází Rozhodný den. Skutečná výše úplaty za vydání Investičních akcií se pak vypočte jako součin počtu Investičních akcií (získaného způsobem podle předchozí věty) a aktuální hodnoty Investiční akce vyhlášené pro kalendářní měsíc, ve kterém se nachází Rozhodný den, přičemž tento součin se zaokrouhluje na 2 desetinná místa nahoru. Zaokrouhlovací rozdíl se stává výnosem Podfondu. Je-li skutečná výše úplaty za vydání Investiční akcie po zaokrouhlení na 2 desetinná místa nahoru nižší než částka zadaná klientem v rámci pokynu k nákupu Investičních akcií, zůstává tento přeplatek na účtu klienta, z něhož zadal pokyn k vydání Investiční akcie. Lhůty pro připsání Investičních akcií na Majetkový účet Investora jsou uvedeny v čl. 7.10. Statutu Podfondu.

- 7.9.5. O vydání Investiční akcie bude klient informován prostřednictvím Banky způsobem uvedeným v Investiční smlouvě (tj. není-li mezi Bankou a klientem ujednáno jinak, bude klient informován prostřednictvím webového rozhraní e-Broker).
  - 7.9.6. Společnost si vyhrazuje právo v odůvodněných případech odmítnout vydání Investičních akcií. V takovém případě vrátí Společnost platbu zaslanou klientem na účet, z něhož klient platbu poslal.
  - 7.9.7. Investor má právo kdykoli podat žádost o zpětný odkup svých Investičních akcií. Zpětný odkup Investičních akcií proběhne tak, že požadovaný počet Investičních akcií Banka odepíše z Majetkového účtu Investora a Společnost vyplatí Investorovi odpovídající částku v Kč na účet Investora vedený Bankou. Výše úplaty za odkoupené Investiční akcie se určí jako součin počtu odkoupených Investičních akcií a aktuální hodnoty Investiční akcie vyhlášené pro kalendářní měsíc, ve kterém se nachází Rozhodný den. Úplata, kterou klient obdrží za Investiční akcie, se zaokrouhluje na 2 desetinná místa směrem dolů. Zaokrouhlovací rozdíl se stává výnosem Podfondu. Při odkoupení Investičních akcií se má vždy za to, že jako první jsou odkupovány Investiční akcie, které Investor nabyl nejdříve (FIFO metoda). Lhůty pro vypořádání žádostí o zpětný odkup Investičních akcií jsou uvedeny v čl. 7.10. Statutu Podfondu.
- 7.10. Lhůty pro vypořádání pokynů k vydání nebo zpětnému odkupu Investičních akcií
- 7.10.1. Společnost vypořádá řádný pokyn Investora k vydání Investičních akcií (tj. vydá, resp. připsá Investiční akcie na Majetkový účet Investora) zpravidla do třetího obchodního dne po vyhlášení aktuální hodnoty Investiční akcie pro kalendářní měsíc, ve kterém se nachází Rozhodný den, maximálně však do třech kalendářních měsíců bezprostředně následujících po Dni ocenění, ke kterému se aktuální hodnota Investiční akcie stanovuje.
  - 7.10.2. Společnost vypořádá řádný pokyn Investora k zpětnému odkupu Investičních akcií (tj. vyplatí Investorovi na jeho účet vedený Bankou odpovídající objem peněžních prostředků) zpravidla do jednoho měsíce po vyhlášení aktuální hodnoty Investiční akcie pro kalendářní měsíc, ve kterém se nachází Rozhodný den, maximálně však do dvou let od Rozhodného dne. Společnost upozorňuje, že s odpovídajícím objemem peněžních prostředků za zpětně odkoupené Investiční akcie bude Investor oprávněn nakládat až okamžikem, kdy dojde k vypořádání pokynu ke zpětnému odkupu podle předchozí věty.
  - 7.10.3. Počítání lhůt se dále řídí těmito pravidly: Lhůta určená podle dnů počíná dnem, který následuje po skutečnosti rozhodné pro její počátek. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se lhůta nebo doba počítá. Není-li takový den v posledním měsíci, připadne konec lhůty nebo doby na poslední den měsíce.

Případně-li poslední den lhůty na den, který není obchodním dnem, posune se poslední den lhůty na bezprostředně následující obchodní den.

- 7.11. Pozastavení vydávání a/nebo odkupování Investičních akcií.
- 7.11.1. Společnost může rozhodnout o pozastavení vydávání a/nebo odkupování Investičních akcií Podfondu je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů (např. run na fond, cenové turbulence apod.), a to až na dobu 2 let.
- 7.11.2. Společnost může rozhodnout o pozastavení vydávání a/nebo odkupování Investičních akcií Podfondu rovněž na dobu nezbytně nutnou též z provozních důvodů, zejména ve vztahu k činnostem souvisejícím s účetní závěrkou. V takovém případě neprovádí po dobu pozastavení výpočet aktuální hodnoty Investiční akcie a za aktuální hodnotu se po dobu pozastavení považuje poslední známá aktuální hodnota Investiční akcie před tímto pozastavením.
- 7.11.3. O pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií rozhoduje představenstvo Společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis s náležitostmi dle ustanovení § 134 odst. 3 ZISIF. Tento zápis bude zveřejněn na internetových stránkách Fondu na adrese: [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz)
- 7.11.4. Požádá-li Investor o vydání, resp. odkoupení Investičních akcií v den, kdy je vydávání, resp. odkupování Investičních akcií pozastaveno, Společnost ve vztahu k takové žádosti postupuje v souladu podle § 139 odst. 1 písm. a) bodu 1 nebo 2, nebo podle § 139 odst. 1 písm. b) ZISIF, a to v závislosti na tom, jaký postup v konkrétním případě zvolí představenstvo Společnosti. O postupu při obnovení vydávání a odkupování Investičních akcií bude Investor informován zápisem podle předchozího odstavce.
- 7.12. Prodejní strategie odpovídající cílovému trhu. Investiční akcie Podfondu jsou distribuovány Bankou, jejím klientům, kteří s ní uzavřeli Investiční smlouvu. Žádost o vydání nebo odkoupení Investičních akcií se podává osobně na pobočkách Banky, telefonicky s telefonickým heslem, prostřednictvím internetového bankovníctví, webového rozhraní e-Broker nebo případně prostřednictvím mobilních aplikací. Banka si vyhrazuje právo nevyužívat k distribuci kterýkoli z distribučních kanálů uvedených ve větě předchozí. Informace o aktuálně používaných způsobech distribuce jsou k dispozici na internetových stránkách Společnosti na adrese: [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz)
- 7.13. Místem vydávání a odkupování Investičních akcií je sídlo Banky, jakožto osoby vedoucí Majetkový účet klienta (tj. Investora). S ohledem na skutečnost, že jsou Investiční akcie vydávány pouze jako zaknihovaný cenný papír, nedochází k jejich fyzickému vytvoření (jsou evidovány pouze v elektronické podobě) ani k jejich fyzickému předání Investorovi.
- 7.14. Informace o podmínkách, při jejichž splnění Společnost není povinna nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty Investiční akcie Podfondu, je podrobně upravena v čl. 6.7 tohoto Statutu Podfondu.
- 7.15. Po dobu 3 měsíců od zahájení vydávání Investičních akcií Podfondu probíhá tzv. upisovací období. Vydávání a odkupování Investičních akcií během upisovacího období bude probíhat za částku rovnou 1 Kč, přičemž budou aplikovány výstupní poplatky.

## 8 Poplatky a náklady

Jednorázové poplatky účtované před nebo po uskutečnění investice (Jde o nejvyšší částku, která může být Investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.)	
<b>Vstupní poplatek (přirážka)</b>	0 % z investované částky
<b>Výstupní poplatek (srážka)</b>	3 % z celkové hodnoty odkupovaných Investičních akcií Podfondu, <b>pokud Investor požádá o odkup Investičních akcií před uplynutím 12 měsíců ode dne jejich vydání</b>  2 % z celkové hodnoty odkupovaných Investičních akcií Podfondu, <b>pokud Investor požádá o odkup Investičních akcií v období začínajícím 12 měsíců po dni jejich vydání (včetně) a končícím 24 měsíců ode dne jejich vydání (vyjma)</b>  1 % z celkové hodnoty odkupovaných Investičních akcií Podfondu, <b>pokud Investor požádá o odkup Investičních akcií v období začínajícím 24 měsíců po dni jejich vydání (včetně) a končícím 36 měsíců ode dne jejich vydání (vyjma)</b>  0 % z celkové hodnoty odkupovaných Investičních akcií Podfondu, <b>ve všech ostatních případech</b>
Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku	
<b>Celková nákladovost (TER)</b>	1,51 % z průměrné hodnoty Fondového kapitálu Podfondu za předchozí účetní období
Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek	
<b>Výkonnostní poplatek:</b>	není stanoven

Jelikož Podfond vznikl před méně než 1 rokem a nabízení Investičních akcií bylo zahájeno až v průběhu roku 2022, nelze stanoveným způsobem celkovou nákladovost (TER) určit a hodnota 1,51 % je stanovena kvalifikovaným odhadem. Skutečná výše TER za první účetní období bude uveřejněna na internetových stránkách Podfondu na adrese: <https://www.fiofondy.cz/cs/investicni-fondy/realitni-podfond> po skončení prvního účetního období Podfondu (které bylo v souladu s právními předpisy prodlouženo od vzniku Podfondu dne 17. 12. 2021 až do 31. 12. 2022), nejpozději však do 30. dubna 2023. Výše celkové nákladovosti Podfondu se může měnit každý rok.

- 8.1. Investorovi v souvislosti s vydáním Investiční akcie nebude účtována žádná přirážka/vstupní poplatek (poplatek spojený s nabytím Investičních akcií). Výstupní poplatek (poplatek spojený s prodejem Investičních akcií) Investor hradí pouze v případě, že zažádá o zpětný odkup Investičních akcií dříve než po uplynutí 36 měsíců ode dne jejich vydání, přičemž výše takového výstupního poplatku závisí na délce držby těch Investičních akcií o jejichž odkup Investor požádal (konkrétněji viz tabulka uvedená v předchozím odstavci). Dle rozhodnutí Společnosti může být výstupní poplatek zcela nebo zčásti příjmem Společnosti nebo příjmem Podfondu.
- 8.2. Ostatní poplatky a náklady (tj. jiné než výstupní poplatky) jsou hrazeny z majetku Podfondu a promítnou se do jeho výkonnosti, avšak nejsou přímo hrazeny Investorem.
- 8.3. Způsob určení a výše úplaty obhospodařovateli a administrátorovi. Výše úplaty Společnosti za obhospodařování a administraci Podfondu činí celkem 1,2 % p.a. z průměrné roční hodnoty Fondového kapitálu Podfondu (0,8 % p.a. je za obhospodařování a 0,4 % p.a. je za administraci). Její alikvotní výše se stanovuje na měsíční bázi. Průměrná hodnota Fondového kapitálu Podfondu se vypočítá jako prostý aritmetický průměr hodnot Fondového kapitálu

Podfondu ke dni stanovení hodnoty Investiční akcie. Úplata Společnosti za obhospodařování a administraci Podfondu je hrazena pololetně a je vypočítána jako součet měsíčních průběžných hodnot úplaty Společnosti za obhospodařování a administraci Podfondu za dané pololetí.

- 8.4. Způsob určení a výše úplaty Depozitáři. Výše úplaty Depozitáři činí 480 tis. CZK ročně, která je hrazena v měsíčních splátkách v poměrné výši (tj. jedna dvanáctina ze sjednané roční sazby). K částce odměny Depozitáře bude připočtena daň z přidané hodnoty v příslušné výši.
- 8.5. Způsob určení a výše úplaty osobě, která byla pověřena výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování nebo administrace Podfondu. Úplata osobám, které byly v souladu s čl. 5 Statutu Fondu pověřena některými činnostmi, které zahrnuje činnost administrace, není hrazena z majetku Podfondu.
- 8.6. Další náklady hrazené z majetku Podfondu tvoří především:
- a) náklady vznikající v souvislosti s nabýváním, provozem nebo prodejem nemovitostí včetně jejich příslušenství a obhospodařovací náklady (zejména se jedná o související právní služby, poplatky katastru nemovitostí, náklady na realitní zprostředkovatele, energie, služby, údržbu, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence atd.),
  - b) náklady vznikající v souvislosti s účastmi v Nemovitostních společnostech (náklady v souvislosti s nabýváním a prodejem účastí na Nemovitostních společnostech, zejména se jedná o poradenské služby – právní, účetní, daňové, stavební, audit, realitní zprostředkovatelé; v průběhu držby nemovitostí společnosti související právní služby, audit apod.),
  - c) náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, provozem a prodejem majetkových hodnot z příslušenství nemovitostí (zejména se jedná o související právní službu, obnovu, údržbu, opravy, energie apod.),
  - d) náklady spojené s činností investičního poradce pro investice do nemovitostí, popř. jiných odborných poradců (zejména zajištění analýz realitního trhu a vyhledávání nemovitostí, popř. Nemovitostních společností vhodných k nabytí do Majetku Podfondu, vyhledávání zájemců o nabytí nebo nájem nemovitostí v Majetku Podfondu nebo Nemovitostních společností, příprava právní a jiné dokumentace týkající se takových nemovitostí nebo Nemovitostních společností, náklady spojené se zajištěním finančních zdrojů pro činnost Podfondu nebo Nemovitostních společností),
  - e) náklady na ustanovení a činnost Výboru odborníků a nezávislých znalců,
  - f) náklady na ocenění anebo znalecké posudky týkající se majetku Podfondu, pokud to explicitně vyžaduje právní předpis.
  - g) náklady cizího kapitálu, zejména úroky z úvěrů a půjček přijatých v souvislosti s obhospodařováním majetku Podfondu;
  - h) odměny za správu, úschovu a jiné opatrování investičních nástrojů v majetku Podfondu a za vypořádání obchodů s investičními nástroji v majetku Podfondu;
  - i) náklady spojené s obchody s majetkem Podfondu (ceny pořízení investičních nástrojů, zprostředkovatelské provize, poplatky a úplaty za obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů a jiných obchodů s majetkem Podfondu, poplatky organizátorům trhu, převodním místům, vypořádacím centrům a obchodníkům s cennými papíry apod.);
  - j) náklady na vedení evidence investičních nástrojů
  - k) náklady z opčních, termínových a dalších derivátových operací;
  - l) náklady související s repo obchody, pokud bude v budoucnu umožněno jejich provádění;
  - m) daně;
  - n) notářské, správní a soudní poplatky;

- o) náklady na provedení účetního a daňového auditu Podfondu;
  - p) poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky;
  - q) záporné kurzové rozdíly ze zahraničních měn, poplatky za měnovou konverzi;
  - r) přírážka za prodej a srážka za odkup podílových listů či investičních akcií cizích investičních fondů do majetku v Podfondu;
  - s) další výše výslovně neuvedené náklady, které Společnost jednající s odbornou péčí nutně a účelně vynaloží v souvislosti s obhospodařováním a administrací Podfondu.
- 8.7. Celková nákladovost Podfondu, tedy celková výše nákladů hrazených z majetku Podfondu v průběhu účetního období, se dle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 246/2013 Sb., o statutu fondu kolektivního investování, uvádí za předchozí účetní období ve formě ukazatele celkové nákladovosti (TER). Ukazatel celkové nákladovosti (TER) se rovná poměru celkové výše nákladů k průměrné měsíční hodnotě Fondového kapitálu Podfondu. Celkovou výší nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech a ziscích nebo ztrátách fondu kolektivního investování, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji. Výše ukazatele celkové nákladovosti (TER) za uplynulý rok bude uveřejňována na internetových stránkách Společnosti na adrese: [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz) po ukončení účetního období Podfondu, nejpozději však vždy do 30. dubna roku následujícího po roku, za který je skutečná výše TER uveřejňována.
- 8.8. Pokud Podfond za předcházející účetní období investuje alespoň 10 % hodnoty svého majetku do Cenných papírů jiných investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů (dále jen „cílové fondy“), je celková nákladovost uvedena také v procentním vyjádření pomocí syntetického ukazatele celkové nákladovosti (syntetický TER). Syntetický TER se rovná součtu vlastního TER a TER každého z cílových fondů v poměru odpovídajícím podílu investice do cílového fondu na Fondovém kapitálu Podfondu, přičemž procentní vyjádření poměru srážek, přírážek a poplatků cílových fondů k průměrné měsíční hodnotě Fondového kapitálu Podfondu se v tomto případě započítávají do TER cílových fondů. Pokud cílový fond nezveřejňuje vlastní TER, pro účely výpočtu syntetického TER se jeho výše odhadne. Syntetický TER se vypočte podle vzorce uvedeného v příloze č. 2 k vyhlášce č. 246/2013 Sb., o statutu fondu kolektivního investování.
- 8.9. Výše uvedené poplatky, resp. náklady budou vypočítávány a zúčtovány na měsíční bázi, resp. při každém stanovení NAV Podfondu. V případě mimořádných událostí podle čl. 7.8. Statutu Podfondu se ustanovení čl. 7.8. Statutu Podfondu použije přiměřeně.



## 9 Další údaje nezbytné pro investory

- 9.1. Začlenění do Statutu. Tento Statut Podfondu je nedílnou součástí Statutu celého Fondu. Statut Fondu obsahuje v kapitole 14 mimo jiné i základní informace:
- o postupech pro schvalování Statutu, resp. Statutu Podfondu, včetně jejich změn,
  - sdělení klíčových informací Podfondu,
  - zásadách odměňování zaměstnanců Společnosti,
  - auditorovi,
  - příznačném prvku „Fio“
  - zrušení Fondu, resp. Podfondu,
  - přeměně Fondu, resp. Podfondu,
  - právu Investorů na dokumenty a informace,
  - kontaktním místu pro získání dodatečných informací,
  - daňovém režimu
  - informování o výsledcích hospodaření Fondu, resp. Podfondu
  - orgánu dohledu a
  - o upozornění pro Investory.
- 9.2. Zamýšlený investor: Fond je vhodný pro investory, kteří chtějí prostřednictvím kolektivního investování obohatit své základní portfolio investic o nemovitosti. Investiční akcie Podfondu jsou vhodné zejména pro investory s malými až průměrnými zkušenostmi v oblasti cenných papírů a nižší až průměrnou ochotou nést riziko, pro investory se značnými zkušenostmi v oblasti cenných papírů a s ochotou nést vysoké riziko mohou Investiční akcie Podfondu tvořit konzervativnější složku jejich portfolia. Investor by měl mít představu o střednědobém až dlouhodobém časovém horizontu investic a měl by být ochoten akceptovat i delší období negativního vývoje hodnoty Investiční akcie a další související rizika. Investiční horizont Fondu je 5 a více let, Podfond je tedy vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál nejméně na 5 let. Vzhledem k rizikům, kterým mohou být investice Podfondu vystaveny, se nedoporučuje nabývat Investiční akcie na úvěr. Pro Podfond je dále charakteristické, že nemovitostní aktiva v majetku Podfondu mají nižší likviditu, což znamená, že jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje čas v délce několika měsíců. V důsledku nepříznivého vývoje likvidity majetku v Podfondu může dojít dokonce k omezení likvidity samotných Investičních akcií, v krajním případě pozastavení jejich odkupu na dobu až dvou let. Investiční akcie zakládají stejná práva všech Investorů (přičemž za porušení této zásady se nepovažuje stanovení rozdílných srážek v závislosti např. na době držení Investiční akcie).
- 9.3. Rozhodování o investicích: Rozhodování o investicích je upraveno interními pravidly Společnosti, přičemž strategická investiční rozhodnutí činí investiční výbor. Za uskutečnění těchto rozhodnutí (jejich praktické provedení) následně odpovídá příslušný portfolio manažer. Výběr konkrétního investičního nástroje, nemovitosti či nemovitostní společnosti a uzavření konkrétního obchodu je kompetencí portfolio manažera Podfondu, který je však ve svém jednání omezen limity stanovenými Statutem a Statutem Podfondu, pravidly stanovenými vnitřními předpisy Společnosti (např. v podobě povinnosti získání předchozího souhlasu určitého orgánu), jakož i rozhodnutími investičního výboru vztahujícími se k Podfondu. Každé investiční rozhodnutí je činěno v souladu se zákonnými, interními a statutárními omezeními. Pravidla pro nabývání a prodej nemovitostí, podmínky, za kterých lze nemovitost v majetku Podfondu zatížit zástavním právem, věcným právem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby, jakož i podmínky, za kterých lze nabýt nebo držet účast na nemovitostní společnosti jsou stanoveny v kapitole 6 tohoto Statutu Podfondu.
- 9.4. Finanční kolaterál či jiné zajištění. V mezích stanovených investiční strategií Podfondu mohou být nakoupené investiční nástroje v majetku Podfondu použity jako kolaterál nebo srovnatelné zajištění podle práva cizího státu. Údaje o konkrétních dohodách předpokládajících poskytnutí investičního nástroje z majetku Fondu jako finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění



podle práva cizího státu (budou-li takové dohody uzavřeny) budou uveřejňovány na internetových stránkách Společnosti [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz)

- 9.5. Změna investiční strategie. Ke změně investiční strategie Podfondu může dojít pouze z důvodů taxativně vymezených v § 207 odst. 1 ZISIF, tedy v důsledku změny právní úpravy, v důsledku změny Statutu, resp. Statutu Podfondu (taková změna však nesmí vést k výrazné změně způsobu investování), v důsledku změny Statutu, resp. Statutu Podfondu, která by umožnila Podfondu investovat jako podřízený fond nebo v důsledku pravomocného rozhodnutí České národní banky o omezení rozsahu investiční strategie.
- 9.6. Riziko nedostatečné likvidity. Společnost průběžně řídí riziko nedostatečné likvidity Podfondu definované v čl. 4.3.5 Statutu Podfondu, a to pomocí postupů upravených ve vnitřním předpise Společnosti, zejména sledováním čistých peněžních toků a likvidní pozice Podfondu, přípravou scénářů rizika nedostatečné likvidity a pohotovostního plánu pro případ krize likvidity Podfondu.
- 9.7. Speciální informační povinnost. Společnost pravidelně, minimálně však vždy zároveň s výroční zprávou Fondu, resp. Podfondu, uveřejňuje na svých internetových stránkách na adrese [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz):
- a) podíl majetku Podfondu, který podléhá zvláštním opatřením v důsledku jeho nízké likvidity, na celkovém majetku Podfondu v procentním vyjádření,
  - b) rizikový profil Podfondu a systém řízení rizik, který uplatňuje Společnost,
  - c) změny v míře využití pákového efektu, záruky poskytnuté v souvislosti s využitím pákového efektu, jakož i veškeré změny týkající se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu a
  - d) míru využití pákového efektu Podfondem.
- 9.8. Společnost uveřejňuje na svých internetových stránkách na adrese [www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz) nová opatření přijatá k řízení rizika nedostatečné likvidity Podfondu, a to bezodkladně po jejich přijetí.
- 9.9. Informace vyžadované dle Nařízení SFTR. Dle čl. 14 odst. 1 SFTR Společnost poskytuje Investorům tyto dodatečné informace.
- 9.9.1. Nejsou prováděny maržové obchody ani swapy veškerých výnosů ve smyslu Nařízení SFTR.
- 9.9.2. Podfond provádí Repo obchody, které mají povahu obchodu zajišťujícího financování („SFT“) dle Nařízení SFTR. Informace k Repo obchodům dle oddílu B Přílohy k Nařízení SFTR jsou uvedeny v člancích 3.26. a 4.3.10 Statutu Podfondu.

V Praze dne 29. 11. 2022

Mgr. Jan Sochor v. r.  
pověřený zmocněncem

Fio investiční společnost, a.s.  
člen představenstva

Fio realitní fond SICAV, a.s.