



---

Statut speciálního fondu

**Raiffeisen realitní fond,  
otevřený podílový fond,**

**Raiffeisen investiční společnost a.s.**

**Obsah**

<b>1</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>FOND KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ.....</b>	<b>7</b>
2.1	OZNAČENÍ PODÍLOVÉHO FONDU .....	7
2.2	DEN VZNIKU FONDU .....	7
2.3	DALŠÍ ÚDAJE O FONDU .....	7
2.4	HISTORICKÉ ÚDAJE O STATUSOVÝCH VĚCECH .....	7
<b>3</b>	<b>OBHOSPODAŘOVATEL .....</b>	<b>7</b>
3.1	ČINNOST OBHOSPODAŘOVÁNÍ .....	7
3.2	OBHOSPODAŘOVATEL FONDU .....	7
3.3	ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ K ČINNOSTI INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI .....	8
3.4	KONSOLIDAČNÍ CELEK.....	8
3.5	SEZNAM VEDOUČÍCH OSOB INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI .....	8
3.6	SEZNAM OSOB POVĚŘENÝCH ŘÍZENÍM NEMOVITOSTNÍCH FONDŮ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI .....	8
3.7	SEZNAM ČLENŮ DOZORČÍ RADY INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI .....	8
3.8	SEZNAM ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ .....	9
3.9	PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI.....	9
3.10	SEZNAM OBHOSPODAŘOVANÝCH INVESTIČNÍCH FONDŮ .....	9
<b>4</b>	<b>ADMINISTRÁTOR .....</b>	<b>10</b>
4.1	ČINNOSTI ADMINISTRACE.....	10
<b>5</b>	<b>AUDITOR .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVÁNÍ NEBO ADMINISTRACE.....</b>	<b>11</b>
6.1	POVĚŘENÍ RAIFFEISENBANK.....	11
6.2	POVĚŘENÍ CENTRÁLNÍHO DEPOZITÁŘE CENNÝCH PAPÍRŮ, A.S. ....	11
<b>7</b>	<b>POVĚŘENÍ DALŠÍCH OSOB V SOUVISLOSTI S INVESTICEMI DO NEMOVITOSTNÍCH AKTIV .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>DEPOZITÁŘ.....</b>	<b>12</b>
8.1	ÚDAJE O DEPOZITÁŘI .....	12
8.2	ZÁKLADNÍ ČINNOSTI A POVINNOSTI DEPOZITÁŘE, VYMEZENÍ JEHO ODPOVĚDNOSTI .....	12
8.3	KONSOLIDAČNÍ CELEK.....	13
<b>9</b>	<b>INVESTIČNÍ STRATEGIE .....</b>	<b>13</b>
9.1	INVESTIČNÍ CÍLE .....	13
9.2	INVESTIČNÍ STRATEGIE .....	13
9.3	VĚCI, KTERÉ LZE NABÝT DO JMĚNÍ FONDU .....	14
9.4	INVESTIČNÍ LIMITY .....	16
9.5	ÚVĚRY, ZÁPŮJČKY, DARY A NĚKTERÉ DLUHY .....	18
9.6	TECHNIKY K OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU, SNIŽOVÁNÍ RIZIKA PLYNOUCÍHO Z POUŽITÍ FINANČNÍCH DERIVÁTŮ A MĚŘENÍ RIZIKA 18	
9.7	CHARAKTERISTIKA TYPICKÉHO INVESTORA .....	19
<b>10</b>	<b>INFORMACE O RIZICÍCH .....</b>	<b>19</b>
10.1	RIZIKOVÝ PROFIL FONDU .....	19
10.2	DRUHY RIZIK .....	20
10.3	ŘÍZENÍ RIZIK .....	24
<b>11</b>	<b>INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI.....</b>	<b>24</b>

<b>12 ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH .....</b>	<b>24</b>
12.1 OBECNÉ ZÁSADY .....	24
12.2 ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU VE VZTAHU K NEMOVITOSTEM.....	25
12.3 ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU VE VZTAHU K ÚČASTI NA NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH .....	26
12.4 ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU VE VZTAHU K OCEŇOVÁNÍ MAJETKU .....	26
<b>13 CENNÉ PAPIRY VYDÁVANÉ FONDEM .....</b>	<b>27</b>
13.1 PODÍLOVÉ LISTY FONDU.....	27
13.2 EVIDENCE PODÍLOVÝCH LISTŮ .....	28
13.3 PRÁVA SPOJENÁ S PODÍLOVÝMI LISTY .....	28
13.4 ZPŮSOB PROKÁZÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PODÍLOVÉMU LISTU .....	28
<b>14 VYDÁVÁNÍ A ODKUPOVÁNÍ CENNÝCH PAPIRŮ FONDU.....</b>	<b>29</b>
14.1 VYDÁVÁNÍ PODÍLOVÝCH LISTŮ .....	29
14.2 ODKUPOVÁNÍ PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU .....	30
14.3 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K VYDÁVÁNÍ A ODKUPOVÁNÍ PODÍLOVÝCH LISTŮ .....	31
14.4 ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S PODÍLOVÝMI LISTY.....	31
<b>15 POPLATKY A NÁKLADY .....</b>	<b>31</b>
15.1 STRUKTURA POPLATKŮ A NÁKLADŮ .....	31
15.2 NÁKLADY HRAZENÉ Z MAJETKU FONDU.....	32
15.3 ÚPLATA DEPOZITÁŘI.....	33
15.4 ÚPLATA INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI.....	33
15.5 TRANSAKČNÍ POPLATEK .....	34
15.6 SPOLEČNÉ USTANOVENÍ O POPLATCÍCH A NÁKLADECH FONDU .....	34
15.7 POPLATKY OSOBÁM VEDOUČÍM SAMOSTATNOU EVIDENCI A NAVAZUJÍCÍ EVIDENCI.....	34
<b>16 DALŠÍ INFORMACE .....</b>	<b>34</b>
16.1 INFORMACE O STATUTU .....	34
16.2 UVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ ZPŮSOBEM UMOŽŇUJÍCÍM DÁLKOVÝ PŘÍSTUP .....	35
16.3 LIKVIDACE A PŘEMĚNA FONDU.....	35
16.4 HLAVNÍ PRÁVNÍ DŮSLEDKY VZTAHUJÍCÍ SE K SMLUVNÍMU ZÁVAZKU INVESTORA .....	38
16.5 INFORMACE VE SMYSLU NAŘÍZENÍ SFTR .....	38
16.6 KONTAKTNÍ MÍSTO K POSKYTNUTÍ DODATEČNÝCH INFORMACÍ .....	38
16.7 ZÁKLADNÍ INFORMACE O DAŇOVÉM SYSTÉMU .....	38
16.8 SHRNUKÝ SYSTÉMU ODMĚŇOVÁNÍ.....	39
16.9 ZPŮSOB A ČETNOST UVEŘEJŇOVÁNÍ ZPRÁV O HOSPODAŘENÍ FONDU.....	39
16.10 ORGÁN DOHLEDU FONDU.....	40
16.11 UPOZORNĚNÍ INVESTORŮM.....	40

## 1 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Pokud z textu Statutu nevyplývá jinak, následující pojmy a zkratky mají níže uvedené významy:

### **AKAT**

Asociace pro kapitálový trh České republiky sdružující nejvýznamnější tuzemské investiční společnosti, zahraniční správce fondů nabízející své produkty v ČR a další subjekty

### **Cenný papír**

Cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír

### **ČNB**

Česká národní banka

### **Další cílové státy**

Státy, které jsou členem Evropské unie nebo Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj

### **Depozitář**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4, IČ 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608

### **Distributor**

Investiční společností pověřená osoba oprávněná k nabízení investic do Fondu nebo ke zprostředkování podání žádostí o vydání a odkup Podílových listů Fondu, a to ve svých Prodejních místech.

### **Dividenda**

Dividenda představuje podíl na zisku nebo na výnosech z hospodaření s majetkem Fondu, který může být vyplácen i ve formě zálohy.

### **Fond**

Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.

### **Investiční společnost**

Raiffeisen investiční společnost a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 - Nusle, IČ 29146739, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18837, obhospodařovatel Fondu

### **ISIN**

Mezinárodní unikátní identifikátor Cenných papírů podle normy ISO6166 (International Securities Identification Number)

### **Nařízení**

Nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, v platném znění

### **Nařízení 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.

### **Nařízení provádějící 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

### **Navazující evidence**

Evidence investičních nástrojů ve vztahu k Podílovým listům navazující na Samostatnou evidenci vedená dle příslušných právních předpisů (nebo obdobná zahraniční evidence). Navazující evidence je zpravidla vedena jednotlivými Distributory, ale může být vedena i jinými osobami.

### **Nemovitostní společnost**

Akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání Nemovitostí, správa Nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k Nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku. Nemovitostní společnost

může vykonávat i další činnosti související s výše uvedeným, jakož i být stavebním podnikatelem, a to za podmínek stanovených v příslušných právních předpisech.

**Nemovitost**

Nemovitá věc včetně jejího příslušenství, tak jak jsou tyto pojmy definovány v příslušných právních předpisech a tomto Statutu

**Nemovitostní aktiva**

Aktiva nabytá do Fondu jako investice do Nemovitostí nebo do Nemovitostních společností

**Obchodní den**

Den, jehož vyhlášený kurz bude použit pro vydání nebo odkup Podílových listů Fondu. Obchodním dnem je každý pracovní den v České republice.

**Ostatní aktiva**

Jiná než Nemovitostní aktiva

**Oznámení o zahájení nabízení**

Oznámení o zahájení nabízení Fondu uveřejněné Investiční společností způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz). Oznámení obsahuje zejména:

- označení Fondu;
- ISIN Fondu;
- datum zahájení nabízení Fondu;
- datum, kdy bude vyhlášena první aktuální hodnota Podílového listu Fondu;
- datum, pro které bude vyhlášena první aktuální hodnota Podílového listu Fondu;
- datum, ke kterému bude zahájeno vydávání a odkupování Podílových listů Fondu;
- datum počátku období, ve kterém budou v Obchodní den Investiční společností přijímány žádosti o vydání, respektive odkoupení, Podílových listů Fondu za 1 Kč;
- datum konce období, ve kterém budou v Obchodní den Investiční společností přijímány žádosti o vydání, respektive odkoupení, Podílových listů Fondu za 1 Kč.

**Podílník**

Vlastník Podílového listu

**Podílový list**

Podílový list Fondu

**Pracovní den**

Každý pracovní den, který je pracovním dnem v České republice.

**Prodejní místo**

Síť vybraných poboček Raiffeisenbank, určených jako kontaktní místo pro osobní finance, kde jsou přijímány žádosti o vydávání nebo odkupování Podílových listů. Aktuální seznam vybraných poboček Raiffeisenbank je k dispozici na internetové adrese [www.rb.cz](http://www.rb.cz).

**Raiffeisenbank**

Raiffeisenbank a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051.

**Rating**

Nastavení limitů Ratingu vychází ze stupnic ratingových agentur Standard and Poor's, Fitch Ratings a Moody's. Pro posouzení konkrétního nástroje je nutný rating alespoň jedné z uvedených agentur. Jsou-li k dispozici ratingy více agentur, je rozhodující druhé nejhorší z udělených hodnocení. Pro hodnocení dluhopisů se používají ratingy v uvedeném pořadí: 1. rating emise; 2. rating dlouhodobých závazků emitenta v měně emise; 3. rating dlouhodobých závazků emitenta; 4. rating dlouhodobých závazků ručitele v měně emise; 5. rating dlouhodobých závazků ručitele. Platí, že pokud není k dispozici rating první v pořadí, použije se rating následující v pořadí. V případě podřízených dluhopisů se při stanovení Ratingu postupuje obdobně s tím, že pořadí ratingů je následující: 1. rating emise; 2. rating podřízených závazků emitenta; 3. rating dlouhodobých závazků ručitele nebo rating podřízených závazků ručitele podle charakteru ručení (nepodřízené nebo podřízené ručení). Zdroje jednotlivých ratingů pro stanovení

výsledné hodnoty Ratingu volí Investiční společnost podle své úvahy tak, aby byla zajištěna co možná nejvyšší vypovídací schopnost výsledného hodnocení.

**Repo**

Převedení Cenných papírů za peněžní prostředky se současným závazkem převzít tyto Cenné papíry ke stanovenému datu za částku rovnající se původním peněžním prostředkům a úroku; Repem je rovněž prodej se současným sjednáním zpětného nákupu nebo poskytnutí půjčky Cenných papírů zajištěné peněžními prostředky.

**Repo obchod**

Repo nebo Reverzní repo

**Reverzní repo**

Nabytí Cenných papírů za peněžní prostředky se současným závazkem převést tyto Cenné papíry ke stanovenému datu za částku rovnající se převedeným peněžním prostředkům a úroku; Reverzním repem je rovněž nákup se současným sjednáním zpětného prodeje nebo přijetí půjčky Cenných papírů zajištěné peněžními prostředky.

**Samostatná evidence**

Samostatná evidence investičních nástrojů vedená ve vztahu k Podílovým listům dle příslušných právních předpisů Investiční společnosti.

**Sdělení klíčových informací**

Dokument obsahující klíčové informace pro investory. Obsahuje stručné základní charakteristiky Fondu, nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení povahy investice a souvisejících rizik.

**Statut**

Tento dokument, který obsahuje informace o způsobu investování Fondu a další informace nezbytné pro investory k přesnému a správnému posouzení investice

**Vyhláška o statutu**

Vyhláška č. 246/2013 Sb. o statutu fondu kolektivního investování

**Vyhláška o vedení evidence**

Vyhláška č. 58/2006 Sb., o způsobu vedení samostatné evidence investičních nástrojů a evidence navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů

**Výbor odborníků**

Poradní orgán Investiční společnosti, tak jak je vymezen v čl. 12.4 Statutu.

**ZISIF**

Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění

**ZPKT**

Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění

## **2 FOND KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ**

### **2.1 Označení podílového fondu**

Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.

Zkrácené označení Fondu: Raiffeisen realitní fond

### **2.2 Den vzniku Fondu**

Fond vznikl dnem zápisu do seznamu vedeného ČNB dle § 597 písm. b) ZISIF, provedeného ke dni 25.5.2017

### **2.3 Další údaje o Fondu**

Fond je otevřeným podílovým fondem, který nemá právní osobnost a je vytvořen na dobu neurčitou. Fond je speciálním fondem nemovitostí. Nejedná se o řídicí ani podřízený speciální fond. Shromáždění Podílníků není zřízeno.

### **2.4 Historické údaje o statusových věcech**

- 2.4.1 Na základě rozhodnutí Investiční společnosti byla změněna investiční strategie Fondu tak, že byla upravena pravidla pro použití derivátů. Změny spočívají ve sladění ustanovení o použití derivátů obsažených ve Statutu s ustanoveními obsaženými v Nařízení, kdy původní znění Statutu stanovilo přísnější pravidla než Nařízení. Rovněž byl rozšířen výčet přípustných derivátů. Hlavní změny:

- a) nevyžaduje se, aby měla protistrana derivátu rating alespoň na úrovni investičního stupně,
- b) podkladovým aktivem derivátů nemusí být pouze investiční nástroje, které lze nabýt do jmění Fondu dle Statutu, ale mohou jím být věci uvedené v příslušném ustanovení Nařízení,

Změna byla Investiční společností komunikována Podílníkům způsobem uvedeným v § 207 odst. 2 ZISIF a nabyla účinnosti 9.4.2018.

- 2.4.2 K 1.4.2020 byla na základě změny § 47 odst. 3 Nařízení doplněna možnost Fondu investovat do fondů kvalifikovaných investorů za podmínek stanovených v Nařízení, s tím, že byl vypuštěn zákaz investovat do jiných nemovitostních fondů.

- 2.4.3 Na základě rozhodnutí představenstva Investiční společnosti ze dne 15.2.2021 je zaváděn transakční poplatek účtovaný z hodnoty transakce při nabytí či zcizení účasti v nemovitostní společnosti nebo nemovitosti. Změna Statutu týkající se zavedení transakčního poplatku nabývá účinnosti ke dni 1.4.2021, tedy nejméně 30 dní poté, co je Podílníkům poskytnuta lhůta na zpětný odkup Podílových listů bez srážky v souladu s § 211 ZISIF.

## **3 OBHOSPODAŘOVATEL**

### **3.1 Činnost obhospodařování**

- 3.1.1 Obhospodařováním je správa majetku Fondu, včetně investování na účet Fondu a řízení rizik spojených s tímto investováním.

### **3.2 Obhospodařovatel Fondu**

Obchodní firma: Raiffeisen investiční společnost a.s.

Sídlo: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, Česká republika

IČ: 29146739

Den vzniku: 21. prosince 2012

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18837

Investiční společnost je zapsaná v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) ZISIF.

Výše základního kapitálu: 40 000 000, - Kč, splaceno: 100 %

### 3.3 Rozhodnutí o povolení k činnosti Investiční společnosti

Vydala: Česká národní banka

Datum vydání: 9. dubna 2013

Číslo jednací rozhodnutí: 2013/4256/570

Datum nabytí právní moci rozhodnutí: 9. dubna 2013

Bod 1. výroku výše uvedeného rozhodnutí (předmět podnikání) byl nahrazen následujícím rozhodnutím ČNB:

Datum vydání: 21. března 2014

Číslo jednací rozhodnutí: 2014/2974/570

Datum nabytí právní moci rozhodnutí: 21. března 2014

Tímto rozhodnutím došlo k rozšíření oprávnění, kdy původní povolení k činnosti Investiční společnosti bylo zrušeno a Investiční společnosti bylo uděleno nové povolení v rozsahu uvedeném ve Statutu.

### 3.4 Konsolidační celek

Investiční společnost je součástí konsolidačního celku Raiffeisenbank. Konsolidovaná účetní závěrka Raiffeisenbank zahrnuje v souladu s IFRS všechny dceřiné společnosti plnou metodou a přidružené společnosti ekvivalenční metodou. Majoritním vlastníkem Raiffeisenbank je rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG.

### 3.5 Seznam vedoucích osob Investiční společnosti

**Ing. Jaromír Sladkovský**, předseda představenstva a generální ředitel

Ing. Jaromír Sladkovský, vykonává kromě funkce v Investiční společnosti také funkci ředitele útvaru Investment Management ve společnosti Raiffeisenbank.

**Ing. Lucie Osvaldová**, člen představenstva

**Ing. Michal Ondruška**, člen představenstva

Michal Ondruška vykonává kromě funkce v Investiční společnosti také funkci manažera útvaru Asset Management ve společnosti Raiffeisenbank.

### 3.6 Seznam osob pověřených řízením nemovitostních fondů Investiční společnosti

V rámci Investiční společnosti jsou ve smyslu § 21 odst. 5 ZISIF pověřeny řízením nemovitostních fondů tyto osoby:

**Vít Svoboda, MSc**, realitní portfolio manažer

**Ing. Jiří Kruncí**, Chief Financial Officer

### 3.7 Seznam členů dozorčí rady Investiční společnosti

**Ing. Tomáš Jelínek** – předseda dozorčí rady

Ing. Tomáš Jelínek vykonává rovněž funkci člena představenstva ve společnosti Raiffeisenbank a.s.

**Ing. Michal Kušta** – člen dozorčí rady

Ing. Michal Kušta vykonává rovněž funkci člena představenstva společnosti Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H., člena výboru pro audit společnosti Raiffeisen Investment Fund Management JSC (Maďarsko) a člena dozorčí rady společnosti Doplnková důchodková společnost Tatra banky, a.s., Tatra Asset Management sprav. spol. a.s., Slovakia, a OOO Raiffeisen Capital, Russia.

**PhDr. Vladimír Kreidl, MSc** - člen dozorčí rady

PhDr. Vladimír Kreidl, MSc vykonává rovněž funkci člena představenstva ve společnosti Raiffeisenbank a.s.

**Mag. iur. Dr. iur. Martin Stotter** – člen dozorčí rady

Mag. iur. Dr. iur. Martin Stotter vykonává rovněž funkci člena představenstva ve společnosti Raiffeisenbank a.s.

### 3.8 Seznam členů výboru odborníků

**Zdenka Klapalová**, den vzniku funkce 1.5.2020

Ředitelka/partnerka české pobočky mezinárodní realitně poradenské společnosti Knight Frank, v které působí již od roku 2001, původně spol. Ryden. Zdenka Klapalová vystudovala Vysokou školu ekonomickou, Praha, obor ekonomicko-matematických výpočtů a plánování a management, dále obor psychologie na Filosofické fakultě Univerzity Karlovy Praha. Od roku 2001 je prezidentkou Asociace pro rozvoj trhu s nemovitostmi, od roku 2005 je členkou Královského institutu kvalifikovaných znalců RICS, má titul MRICS.

**Martin Kotrbáček**, den vzniku funkce 1.5.2020

V letech 2019 a 2020 byl partnerem mezinárodní realitně poradenské společnosti Cushman & Wakefield (oddělení oceňování a poradenství), pro kterou pracoval od roku 2005. Je členem Královského institutu kvalifikovaných znalců RICS, má titul MRICS. Studoval zahraniční obchod a oceňování nemovitostí na CEDUK s.r.o. Od února roku 2021 pracuje jako Commercial Real Estate Senior Supervisor pro Českou spořitelnu, a.s.

**Jakub Štěpán**, den vzniku funkce 1.5.2020

Od roku 2010 pracuje pro renovovanou společnost CBRE, s.r.o., kde v současnosti zastává funkci vedoucího oddělení odpovědného za oceňování nemovitostí. Od roku 2015 je členem Královského institutu kvalifikovaných znalců RICS, má titul MRICS. Vystudoval obor nemovitosti na University of Reading, Velká Británie a Finance podniku a oceňování na VŠE Praha.

### 3.9 Předmět podnikání Investiční společnosti

Na základě výše uvedeného rozhodnutí o povolení k činnosti Investiční společnosti uděleného ČNB, je Investiční společnost oprávněna:

- a) přesáhnout rozhodný limit;
- b) obhospodařovat:
  - standardní fondy,
  - zahraniční investiční fondy srovnatelné se standardním fondem,
  - speciální fondy,
  - zahraniční investiční fondy srovnatelné se speciálním fondem,
  - fondy kvalifikovaných investorů s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání,
  - zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondy kvalifikovaných investorů s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání;
- c) provádět administraci v rozsahu činností podle § 38 odst. 1 ZISIF, a to ve vztahu k investičním fondům a zahraničním investičním fondům uvedeným v písm. b).

### 3.10 Seznam obhospodařovaných investičních fondů

Standardní fondy:

- Raiffeisen fond dluhopisových příležitostí, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen fond dluhopisové stability, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen fond dluhopisových trendů, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen fond high-yield dluhopisů, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen fond globálních trhů, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.

- Raiffeisen fond udržitelného rozvoje, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen strategie konzervativní, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen fond amerických akcií, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen fond evropských akcií, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen fond emerging markets akcií, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen strategie balancovaná, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.

Speciální fondy:

- Raiffeisen květnový zajištěný fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- FWR Strategy 75, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen fond alternativní, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen strategie progresivní, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen roční zajištěný fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Raiffeisen březnový zajištěný fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.

Fond kvalifikovaných investorů:

- FWR Strategy 15, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- FWR Strategy 30, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- FWR Strategy 60, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- FWR Strategy 30 USD, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- FWR Strategy 30 EUR, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- FWR Strategy 45 ESG, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- FWR Private Equity Fund I, uzavřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.
- Sabre, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.

## **4 ADMINISTRÁTOR**

### **4.1 Činnosti administrace**

4.1.1 Administraci Fondu provádí Investiční společnost. Administrací jsou míněny činnosti uvedené v § 38 ZISIF. Investiční společnost jako administrátor Fondu vykonává zejména tyto 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,
- f) výpočet aktuální hodnoty Podílového listu,
- g) plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním,
- h) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Fondu,
- i) vyhotovení a aktualizace Sdělení klíčových informací,
- j) vyhotovení propagačního sdělení týkajícího se Fondu,
- k) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů Podílníkům a jiným osobám,
- l) oznamování údajů a poskytování dokumentů ČNB a
- m) rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu,
- n) vedení evidence zaknihovaných Podílových listů ve formě samostatné evidence,
- o) rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu,
- p) zajišťování vydávání, výměny a odkupování Podílových listů,
- q) vedení evidence o vydávání a odkupování Podílových listů.

4.1.2 Investiční společnost může výkonem jednotlivé činnosti administrace pověřit jiného za splnění podmínek stanovených ZISIF.

**5 AUDITOR**

Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Praha 2, Italská 2581/67, PSČ 120 00, Česká republika, IČO: 49620592, DIČ: CZ49620592, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka: 24349.

**6 POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVÁNÍ NEBO ADMINISTRACE****6.1 Pověření Raiffeisenbank****6.1.1 Údaje o pověřené osobě**

Obchodní firma: Raiffeisenbank a.s.

Sídlo: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, Česká republika

IČ: 49240901

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

**6.1.2 Činnosti vykonávané pověřenou osobou**

Investiční společnost svěřila Raiffeisenbank na základě příslušných smluv částečně či zcela následující činnosti:

- a) nabízení investic do Fondu na území České republiky (včetně plnění vybraných informačních povinností vůči investorům),
- b) interní audit.

Žádná část majetku Fondu není Raiffeisenbank spravována.

**6.2 Pověření Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s.****6.2.1 Údaje o pověřené osobě**

Obchodní firma: Centrální depozitář cenných papírů, a.s.

Sídlo: Rybná 14, 110 05 Praha 1, Česká republika

IČ: 25081489

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308

**6.2.2 Činnosti vykonávané pověřenou osobou**

Investiční společnost může svěřit Centrálnímu depozitáři cenných papírů, a.s. na základě příslušné smlouvy vedení evidence emise zaknihovaných cenných papírů v centrální evidenci cenných papírů, a to zejména v případě vydání hromadných podílových listů.

**7 POVĚŘENÍ DALŠÍCH OSOB V SOUVISLOSTI S INVESTICEMI DO NEMOVITOSTNÍCH AKTIV**

7.1.1 Investiční společnost může v souvislosti s investicemi do Nemovitostních aktiv, což zahrnuje hlavně nabývání a zcizování Nemovitostí a účastí v Nemovitostních společnostech, spolupracovat s externími poradci zejména v oblasti právní, daňové, účetní a stavební. Tyto osoby jsou vybírány vždy pro konkrétní transakci při dodržení odborné péče, a to za podmínek a za cenu, které jsou obvyklé na trhu, s tím že neexistuje závazný seznam těchto osob.

7.1.2 Investiční společnost může rovněž spolupracovat s externími poradci v oblasti správy Nemovitostních aktiv, spočívající zejména v ekonomické správě (property management) a technické správě (facility management) těchto aktiv. Správci jsou vybíráni s přihlédnutím k fungování konkrétního Nemovitostního aktiva, a to za podmínek a za cenu, které jsou obvyklé na trhu, s tím že neexistuje závazný seznam těchto osob.

7.1.3 Investiční společnost rovněž zřizuje jako poradní orgán Výbor odborníků a využívá služeb nezávislých znalců pro oceňování Nemovitostních aktiv. Bližší informace jsou uvedeny v čl. 12.4 Statutu.

## 8 DEPOZITÁŘ

### 8.1 Údaje o Depozitáři

Obchodní firma: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4, Česká republika  
IČ: 64948242

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608

Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů investičního fondu vedeném ČNB dle § 596 písm. e) ZISIF.

### 8.2 Základní činnosti a povinnosti Depozitáře, vymezení jeho odpovědnosti

#### 8.2.1 Depozitář Fondu vykonává zejména následující činnosti:

- a) má v opatrování zastupitelné investiční nástroje v majetku Fondu,
- b) má v úschově investiční nástroje a ostatní majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje,
- c) zřizuje a/nebo vede peněžní účty a eviduje pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu,
- d) zajišťuje evidenci o majetku Fondu, umožňuje-li to jeho povaha, nebo kontroluje stav jiného majetku Fondu, než majetek uvedený v písm. a) a b) a,
- e) eviduje a kontroluje, zda v souladu se ZISIF, Statutem, přímo použitelným předpisem Evropské unie v oblasti obhospodařování investičních fondů a ujednáními depozitářské smlouvy:
  - i. byly vydávány a odkupovány Podílové listy,
  - ii. byla vypočítávána aktuální hodnota Podílového listu,
  - iii. byl oceňován majetek a dluhy Fondu,
  - iv. byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem Fondu v obvyklých lhůtách,
  - v. jsou používány výnosy plynoucí pro Fond a
  - vi. jsou prováděny příkazy obhospodařovatele Fondu směřující k nabytí nebo zcizení věcí v majetku Fondu.

8.2.2 V rámci činnosti depozitáře Fondu Depozitář provádí příkazy Investiční společnosti v souladu se Statutem a v souladu s depozitářskou smlouvou.

8.2.3 Depozitář Fondu, který Investiční společnosti, Fondu, Podílníkovi způsobí újmu porušením své povinnosti stanovené nebo sjednané pro výkon jeho činnosti jako depozitáře, je povinen ji nahradit. Povinnosti k náhradě podle předchozí věty se Depozitář zproští jen, prokáže-li, že újmu nezavinil ani z nedbalosti.

8.2.4 Dojde-li ke ztrátě investičních nástrojů, které má Depozitář v opatrování nebo úschově, Depozitář nahradí Fondu bez zbytečného odkladu újmu z toho vzniklou; přitom nerozhoduje, zda Depozitář pověřil výkonem některé činnosti jiného.

8.2.5 Depozitář je povinen činnost depozitáře vykonávat s odbornou péčí a při jejím výkonu jednat v nejlepším zájmu Fondu a Podílníků.

8.2.6 Depozitář delegoval úschovu nebo jiné opatrování zahraničních investičních nástrojů na společnost CLEARSTREAM BANKING S.A., 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg, VAT ID: LU 10294056, na společnost The Bank of New York Mellon SA/NV, 46 Rue Montoyerstraat, B-1000 Brussels, Belgium, company number 0806.743.159, na společnost Euroclear Bank SA/NV, registrační číslo: 0429.875.591, 1 Boulevard du Roi Albert II, 1210 Brussels, Belgie, banky z bankovní skupiny UniCredit (např. UniCredit Bank Austria AG, registrační číslo: 150714p, Rothschildplatz 1, 1020 Vídeň, Rakousko, UniCredit Bank Hungary Zrt., registrační číslo: 01-10-041348, Szabadság tér 5-6, H-1054 Budapešť, Maďarsko) a Bank Polska Kasa Opieki S.A., registrační číslo: 0000014843, ul. Grzybowska 53/57, 00-950, Warsaw, Polsko, a to podle druhu investičního nástroje, země emitenta nebo trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen. Depozitář má zřízeny účty cenných papírů u uvedených subjektů a na těchto účtech cenných papírů jsou odděleně evidovány cenné papíry klientů (tedy i Fondu) od cenných papírů Depozitáře. Za

tímto účelem vede Depozitář ve své evidenci nezbytné záznamy a písemnosti. Delegací není dotčena odpovědnost Depozitáře za úschovu a jiné opatrování majetku Fondu.

### 8.3 Konsolidační celek

Společnost UniCredit S.p.A. se sídlem Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A, 20154 Milán, Itálie, vlastní 100% podíl v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Konsolidovaná účetní závěrka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. zahrnuje v souladu s IFRS všechny dceřiné společnosti plnou metodou a přidružené společnosti ekvivalenční metodou.

## 9 INVESTIČNÍ STRATEGIE

### 9.1 Investiční cíle

Cílem investiční strategie Fondu je dlouhodobé zhodnocování investovaných prostředků Podílníků. Fond investuje zejména do Nemovitostí a Nemovitostních společností podle zákona a v rámci zákonem stanovených limitů, jakožto i do dalšího likvidního majetku. Fond, resp. jím vlastněné Nemovitostní společnosti mohou nabývat do svého jmění Nemovitosti včetně příslušenství. Příslušenství Nemovitostní tvoří obvykle samostatné movité a nemovité věci, které jsou s Nemovitostí trvale užívány a přispívají k hodnotě Nemovitosti nebo výnosu z ní. Jedná se zejména o mobiliář a technické zařízení, např. klimatizace, síťová vedení, topná tělesa, kotle, zabezpečovací zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod.

### 9.2 Investiční strategie

9.2.1 Fond je svým investičním zaměřením podle klasifikace AKAT speciálním fondem nemovitostí.

9.2.2 Rozhodování o investicích Fondu je upraveno interními pravidly Investiční společnosti, kdy základní strategické cíle investiční politiky Fondu jsou určovány rozhodnutím investičního výboru a za jejich praktické naplnění, tj. výběr konkrétní investice je zodpovědný portfolio manažer. Realizaci investice předchází analýza ekonomické výhodnosti a rovněž také kontrola, zda je uskutečnění investice v souladu se zákonnými, statutárními i interními omezeními a zda je v nejlepším zájmu Podílníků.

9.2.3 Fond investuje přímo nebo prostřednictvím účasti v Nemovitostních společnostech, zejména do kvalitních a prověřených Nemovitostí v kvalitních lokalitách, zejména na území České republiky a potenciálně i Dalších cílových států, s předpokládaným potenciálem dlouhodobého udržení nebo zhodnocení hodnoty Nemovitosti, dlouhodobého příjmu z pronájmu, resp. dosahování výnosů.

Fond výše uvedeným způsobem investuje zejména do následujících typů Nemovitostí:

- a) Administrativní objekty a centra
- b) Maloobchodní budovy a centra
- c) Multifunkční centra
- d) Logistické, skladové a industriální objekty

9.2.4 Nabývání Nemovitostí nebo Nemovitostních společností je realizováno zejména koupí, dražbou, výstavbou, nebo založením.

9.2.5 Investiční strategii Fondu v rozsahu stanoveném Statutem není přípustné měnit, ledaže se jedná o změnu:

- a) přímo vyvolanou změnou právní úpravy,
- b) v důsledku změny Statutu, nedojde-li touto změnou k výrazně odlišnému způsobu investování Fondu,
- c) v důsledku změny Statutu, která mu umožňuje investovat jako podřízený fond, nebo
- d) v důsledku pravomocného rozhodnutí České národní banky o omezení rozsahu investiční strategie.

Byl-li změněn statut Fondu podle písm. b), uveřejní Investiční společnost informace o změně investiční strategie a o právu na odkoupení bez srážky. Pro takovou změnu statutu se § 211 ZISIF použije obdobně. Informace Investiční společnost současně s jejich uveřejněním poskytne i podílníkům Fondu.

- 9.2.6 Změnou investiční strategie není zejména upřesnění definic uvedených ve Statutu, pokud nemají faktický vliv na investiční strategii Fondu.
- 9.2.7 Součástí investiční strategie Fondu není zohledňování specifických kritérií společensky odpovědného investování („Environmental“, „Social“, „Governance“ – ESG kritéria). Fond tak pro posouzení jednotlivých investic nebere v úvahu tato nefinanční kritéria, ani je specificky nesleduje, a tedy ani nepovažuje nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (ESG kritéria) za relevantní pro tento Fond, resp. pro návratnost investice do něj. Důvodem je skutečnost, že zohlednění nefinančních kritérií je součástí investiční strategie jiných fondů obhospodařovaných Investiční společností, u nichž jsou samotné faktory udržitelnosti, rizika týkající se udržitelnosti a dopady těchto rizik na návratnost investice v různé míře brány v potaz. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Fond neprosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu čl. 8 nařízení 2019/2088/EU, ani nesleduje cíl udržitelných investic ve smyslu čl. 9 nařízení 2019/2088/EU.

### 9.3 Věci, které lze nabýt do jmění Fondu

#### Nemovitostní aktiva

- 9.3.1 Do jmění Fondu lze nabýt a následně držet Nemovitost, a to za účelem jejího provozování, je-li tato Nemovitost způsobila při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo jejího dalšího prodeje, je-li tato Nemovitost způsobila přinést ze svého prodeje zisk. Taková nemovitost může být
- a) zatížena zástavním právem pouze tehdy, případně-li do jmění Fondu dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn,
  - b) zatížena jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo, pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost,
  - c) umístěna na území jiného státu než České republiky pouze tehdy, jestliže se nachází na území některého z Dalšíh cílových států a v tomto státě existuje evidence Nemovitostí, do níž se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k Nemovitostem, v tomto státě neexistují zákonná omezení pro převod Nemovitostí a Depozitář bude schopen plnit vůči takové Nemovitosti své povinnosti dle ZISIF.
- 9.3.2 Do jmění Fondu lze nabýt a následně držet příslušenství Nemovitosti.
- 9.3.3 Do jmění Fondu lze nabýt a následně držet účast v Nemovitostní společnosti:
- a) u níž jsou přípustné pouze peněžité vklady společníků,
  - b) jejíž společníci plně splatili své vklady,
  - c) která investuje pouze do Nemovitostí na území státu, ve kterém má sídlo, jímž je buď Česká republika nebo Další cílový stát,
  - d) která dodržuje obdobně podmínky stanovené v § 53, § 55 a § 56 Nařízení,
  - e) která investuje výhradně do Nemovitostí,
  - f) která peněžní prostředky, které neinvestuje do Nemovitostí, investuje pouze do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 48 odst. 1 Nařízení nebo pohledávek podle § 15 Nařízení; tím není dotčen § 59 Nařízení,
  - g) která nemá účast v jiné právnické osobě, nestanoví-li Nařízení jinak,
  - h) představuje-li tato účast většinu potřebnou ke změně společenské smlouvy této Nemovitostní společnosti,
  - i) jsou-li Nemovitosti, které Nemovitostní společnost nabývá do svého majetku nebo zcizuje ze svého majetku, oceňovány způsobem stanoveným v ZISIF a Nařízení,
  - j) předkládá-li Nemovitostní společnost Investiční společnosti a Depozitáři
    1. jednou měsíčně soupis Nemovitostí ve svém majetku a
    2. jednou ročně účetní závěrku,
  - k) jsou-li vytvořeny předpoklady pro řádné plnění povinností Investiční společnosti ve vztahu k této Nemovitostní společnosti a

- l) je-li pro případ snížení nebo pozbytí účasti kteréhokoliv společníka v této Nemovitostní společnosti pro Fond sjednáno předkupní právo na odkoupení jeho podílu.

#### **Ostatní aktiva**

- 9.3.4 Do jmění Fondu lze nabýt investiční Cenný papír, kterým je dluhopis přijatý k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení a jehož zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 rokům.
- 9.3.5 Do jmění Fondu lze nabýt Cenný papír vydaný fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, 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.
- 9.3.6 Do jmění Fondu lze nabýt Cenný papír vydaný fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem bez ohledu na to, zda byl zcela splacen.
- 9.3.7 Do jmění Fondu lze nabýt nástroje peněžního trhu, kterými jsou pouze státní pokladniční poukázky, poukázky České národní banky a srovnatelné nástroje peněžního trhu.
- 9.3.8 Do jmění Fondu lze nabýt finanční derivát uvedený v § 12 a 13 Nařízení, který je technikou k obhospodařování tohoto Fondu a je sjednán výhradně za účelem zajištění, je-li hodnotou, k níž se vztahuje hodnota tohoto derivátu, pouze:
- a) věc uvedená v § 3 až 15 Nařízení, kterou lze podle investiční strategie Fondu uvedené ve Statutu nabýt do jmění Fondu;
  - b) úroková míra, měnový kurz nebo měna;
  - c) finanční index, který je dostatečně diverzifikován, dostatečně reprezentativní a veřejně přístupný.
- 9.3.9 Finanční deriváty mohou být sjednávány mimo regulované trhy (tzv. OTC deriváty) pouze při splnění těchto podmínek:
- a) derivát se oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,
  - b) obhospodařovatel Fondu může 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
  - c) derivát je sjednán s přípustnou protistranou, která v souladu s Nařízením podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.
- 9.3.10 Finančním derivátem se rozumí zejména:
- a) měnový forward, tj. dohoda dvou stran o nákupu nebo prodeji jedné měny za jinou měnu za předem sjednaný kurz k předem sjednanému datu v budoucnosti (déle než 2 pracovní dny od data sjednání obchodu);
  - b) měnový swap, tj. kombinace měnové konverze a měnového forwardu spočívající v dohodě dvou stran o nákupu nebo prodeji jedné měny za jinou měnu a zároveň zpětném prodeji nebo nákupu této měny k předem sjednanému datu v budoucnosti (déle než 2 pracovní dny od data sjednání obchodu), přičemž obě transakce se sjednávají ve stejný okamžik;

- c) úrokový swap (interest rate swap), tj. dohoda dvou stran o výměně peněžních toků denominovaných v jedné měně, které jsou odvozeny od pevné nebo pohyblivé báze;
- d) indexový futures, tj. dohoda dvou stran o nákupu nebo prodeji předem stanoveného množství finančního aktiva (finančního indexu) za předem sjednaný kurz k předem sjednanému datu v budoucnosti.
- e) futures na státní dluhopisy, tj. dohoda dvou stran o nákupu nebo prodeji předem stanoveného množství vybraného státního dluhopisu za předem sjednaný kurz k předem sjednanému datu v budoucnosti.

Informace o rizicích spojených s investováním Fondu včetně rizik spojených s investicemi do derivátů jsou uvedeny v kapitole č. 10 Statutu.

- 9.3.11 Do jmění Fondu lze nabýt pouze pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za některou z osob uvedených v § 72 odst. 2 ZISIF, typicky termínované vklady či obdobné produkty sjednané s bankou v České republice či jiném členském státě, s dobou do splatnosti v délce nejvýše 1 rok.
- 9.3.12 Do jmění fondu lze za podmínek uvedených v § 47 odst. 3 Nařízení nabýt cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír vydaný fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem.
- 9.3.13 Na účet fondu nelze sjednat komoditní derivát. Do jmění Fondu nelze nabýt Nemovitost z majetku obhospodařovatele, administrátora, depozitáře, popř. hlavního podpůrce Fondu.

#### **9.4 Investiční limity**

##### **Nemovitostní aktiva**

- 9.4.1 Hodnota Nemovitosti nabývané do jmění Fondu nesmí v době jejího nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.
- 9.4.2 Celková hodnota pozemků, jejichž součástí je rozestavěná stavba, a rozestavěných staveb, které nejsou součástí pozemku, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Celková hodnota pozemků, které jsou určeny ke stavbě, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.
- 9.4.3 Nemovitosti, jejichž hospodářské využití je vzájemně propojeno, se pro účely výpočtu limitů podle Nařízení považují za jednu Nemovitost.
- 9.4.4 Hodnota účasti Fondu v jedné Nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu.
- 9.4.5 Pro účast Fondu v Nemovitostní společnosti, která je představována investičním Cenným papírem, se limity pro investiční Cenné papíry nepoužijí.
- 9.4.6 Fond drží nejméně 20 % hodnoty svého majetku v majetkových hodnotách uvedených v čl. 9.3.4, 9.3.5, 9.3.7 a 9.3.11 Statutu.
- 9.4.7 Hodnota Nemovitostí a účastí v Nemovitostních společnostech může tvořit maximálně 80% čisté hodnoty aktiv Fondu, to platí i v případě, že se nacházejí na území Dalšího cílového státu.

##### **Ostatní aktiva**

- 9.4.8 Do investičních Cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nelze investovat více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.
- 9.4.9 Pro nabývání investičních Cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu, které vydal nebo za které převzal záruku stát, územní samosprávný celek členského státu nebo mezinárodní finanční organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských států, do jmění Fondu se § 17 odst. 2 písm. b) a § 20 odst. 1, 3 a 4 Nařízení použijí obdobně.
- 9.4.10 Pro nabývání 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, do jmění Fondu se § 17 odst. 2 písm. c) Nařízení použije obdobně.
- 9.4.11 Emitenti tvořící koncern se pro účely tohoto Statutu 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.
- 9.4.12 Do jmění Fondu nelze nabýt více než
- a) 10 % z celkové jmenovité hodnoty dluhopisů, které vydal jeden emitent, a
  - b) 10 % z celkové jmenovité hodnoty nebo celkového počtu nástrojů peněžního trhu, které vydal jeden emitent.
- 9.4.13 Čl. 9.4.12 Statutu se nepoužije pro investiční Cenné papíry nebo nástroje peněžního trhu, které
- a) vydal nebo za které převzal záruku stát nebo územní samosprávný celek členského státu, nebo
  - b) vydala mezinárodní finanční organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských států.
- 9.4.14 Do limitů podle čl. 9.4.8 až 9.4.13 Statutu 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 obhospodařovatel Fondu s touto smluvní stranou sjednáno závěrečné vyrovnání, které je právně účinné a vymahatelné ve všech dotčených právních rádech.
- 9.4.15 Do Cenných papírů vydávaných jedním fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem nelze investovat více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.
- 9.4.16 Do jmění Fondu nelze nabýt více než 50 % čisté hodnoty aktiv jednoho investičního fondu nebo srovnatelné veličiny zařízení srovnatelného zahraničního investičního fondu.
- 9.4.17 Riziko protistrany plynoucí z finančních derivátů podle odst. 9.3.9 Statutu, vyjádřené jako součet kladných reálných hodnot těchto derivátů, nesmí u jedné smluvní strany překročit
- a) 10 % čisté hodnoty aktiv Fondu, je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v § 72 odst. 2 ZISIF, nebo
  - b) 5 % čisté hodnoty aktiv Fondu, je-li touto smluvní stranou jiná osoba než osoba uvedená v § 72 odst. 2 ZISIF.
- 9.4.18 Při výpočtu rizika protistrany podle čl. 9.4.1 Statutu jsou respektována ustanovení § 65 odst. 2 a 3 Nařízení.
- 9.4.19 Pro účely výpočtu limitů podle čl. 9.4.8 až 9.4.10 Statutu se vezmou v úvahu podkladová aktiva derivátů sjednaných na účet Fondu; to se nevyžaduje, jedná-li se o finanční deriváty, jejichž podkladovým aktivem jsou finanční indexy nebo kvantitativně vyjádřené finanční ukazatele.
- 9.4.20 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 % čisté hodnoty aktiv Fondu.
- 9.4.21 Do cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů uvedených v čl. 9.3.12 Statutu nelze investovat více než 10 % čisté hodnoty aktiv Fondu.
- 9.4.22 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 sjednaných s tímto emitentem nesmí překročit 35 % čisté hodnoty aktiv Fondu. Pro účely výpočtu investičního limitu podle předchozí věty se vezmou v úvahu podkladová aktiva finančních derivátů; to neplatí, jsou-li jejich podkladovými aktivy finanční indexy nebo finanční kvantitativně vyjádřené ukazatele.
- 9.4.23 Investice podle čl. 9.4.22 mohou být realizovány prostřednictvím nabývání podílů v jiných fondech.
- 9.4.24 Fond bude investovat do dluhopisů nebo obdobných Cenných papírů představujících právo na splacení dlužné částky, do nástrojů nesoucích riziko dluhových Cenných papírů a nástrojů peněžního trhu bez omezení kreditního ratingu.

#### **Výjimky a náprava porušení**

- 9.4.25 Do majetku Fondu lze nabýt a následně držet Nemovitost nebo účast v Nemovitostní společnosti i v případě, že nejsou splněny podmínky dle čl. 9.3.1 až 9.3.3 Statutu, pokud je to v souladu s Nařízením a ZISIF.
- 9.4.26 Fond nemusí po dobu 3 let ode dne svého vzniku dodržovat investiční limity s výjimkou limitu stanoveného v čl. 9.4.1 Statutu, který po tuto dobu může být zvýšen až na 60 %.
- 9.4.27 Jestliže po nabytí Nemovitosti do majetku Fondu překročí hodnota Nemovitosti limity stanovené v čl. 9.4.1 více než 10 %, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s Nařízením nejpozději do 3 let ode dne, kdy k tomu překročení poprvé došlo.
- 9.4.28 Jestliže po nabytí účasti v Nemovitostní společnosti překročí hodnota této účasti 40 % hodnoty majetku Fondu, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s limitem uvedeným v čl. 9.4.4 do tří (3) let od tohoto překročení. Toto ustanovení se nepoužije v případě, kdy se jedná o nově vzniklou Nemovitostní společnost, která zatím nemá v majetku žádnou Nemovitost.
- 9.4.29 V případě nedodržení souladu skladby majetku Fondu s požadavky uvedenými v § 57 odst. 1 Nařízení musí být zjednána náprava ve smyslu § 216 odst. 1 ZISIF nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy tento nesoulad nastal.
- 9.4.30 Požadavky uvedené v § 57 odst. 1 písm. c), e) a k) Nařízení nemusí být splněny ke dni nabytí účasti Fondu v Nemovitostní společnosti, budou-li splněny do 6 měsíců ode dne nabytí této účasti; v takovém případě se čl. 9.4.29 Statutu nepoužije.
- 9.4.31 Investiční společnost provede nápravu porušení investičních limitů primárně tak, aby nemuselo dojít k prodeji Nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti.

## **9.5 Úvěry, zápůjčky, dary a některé dluhy**

- 9.5.1 Součet hodnoty všech úvěrů a zápůjček přijatých na účet Fondu nesmí přesáhnout 100 % čisté hodnoty aktiv Fondu.
- 9.5.2 Na účet Fondu lze přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek do výše 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu. Splatnost úvěru zajišťovaného zástavním právem nebo zápůjčky zajišťované zástavním právem může být delší než 1 rok.
- 9.5.3 Na účet Fondu lze přijmout úvěr zajišťovaný zástavním právem nebo zápůjčku zajišťovanou zástavním právem pouze za účelem udržení nebo zlepšení stavu Nemovitosti v majetku Fondu nebo za účelem nabytí Nemovitosti do jmění Fondu, a to do výše 70 % hodnoty nabývané Nemovitosti.
- 9.5.4 Z majetku Fondu lze poskytnout zajištěný úvěr nebo zajištěnou zápůjčku pouze Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast. V případě pozbytí účasti Fondu v Nemovitostní společnosti musí být tento úvěr splatný nebo tato zápůjčka splatná do 6 měsíců ode dne pozbytí této účasti.
- 9.5.5 Součet hodnoty všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Fondu jedné Nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech Nemovitostí v majetku této Nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných Nemovitostí.
- 9.5.6 Součet hodnoty všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Fondu Nemovitostním společenstvem nesmí překročit 55 % čisté hodnoty aktiv Fondu.
- 9.5.7 Majetek Fondu nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, které nesouvisí s jeho obhospodařováním; tím nejsou dotčena ustanovení § 3 odst. 3, § 10 odst. 3, § 22, 30 až 44 a 77 Nařízení.
- 9.5.8 Majetek Fondu nelze použít k poskytnutí daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním; tím nejsou dotčena ustanovení § 3 odst. 3, § 10 odst. 3, § 22, 30 až 44, 77 a 78 Nařízení.
- 9.5.9 Na účet Fondu nelze uzavřít smlouvu o prodeji investičních nástrojů, které Fond nemá ve svém majetku, nebo které má na čas přenechány.

## **9.6 Techniky k obhospodařování Fondu, snižování rizika plynoucího z použití finančních derivátů a měření rizika**

- 9.6.1 Technikami k obhospodařování Fondu jsou pouze Repo obchody podle § 31 až 33 Nařízení a finanční deriváty podle § 12 a 13 Nařízení.

#### 9.6.2 Techniky uvedené v odst. 9.6.1 Statutu lze použít jen tehdy, jestliže

- a) se vztahují k investičním cenným papírům a k nástrojům peněžního trhu,
- b) jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování Fondu a za účelem:
  - 1. snížení rizika souvisejícího s investováním na účet Fondu,
  - 2. snížení nákladů souvisejících s investováním na účet Fondu, nebo
  - 3. získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem Fondu,
- c) použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením a určená Statutem Fondu ani investiční strategie Fondu a
- d) Fond je v každém okamžiku schopen splnit svou povinnost převést peněžní prostředky nebo dodat podkladové aktivum plynoucí z finančního derivátu sjednaného na účet Fondu.

9.6.3 Repo obchod s využitím majetku Fondu lze sjednat pouze s přípustnou protistranou ve smyslu Nařízení, která byla schválena interním postupem Investiční společnosti, s tím, že zemí původu protistrany musí být Česká Republika nebo jiný členský stát. Repo obchod nelze sjednat s protistranou, jejíž úvěrové hodnocení je neinvestičního stupně. Repo obchod lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní. Maximální podíl majetku Fondu, které lze využít pro Repo obchody, činí 20 %. Předpokládaný podíl majetku Fondu, který bude pro Repo obchody využíván, činí 10 %. Při Repo obchodech není využíván kolaterál. Podkladová aktiva Repo obchodů jsou standardně evidována na majetkovém účtu Fondu u Depozitáře. Veškeré případné výnosy z Repo obchodů jsou příjmem Fondu, s tím, že z majetku Fondu jsou při sjednávání Repo obchodů hrazeny související poplatky a náklady, které spočívají zejména ve sjednané úrokové sazbě Repo obchodu odpovídající aktuálním tržním podmínkám. Při sjednávání Repo obchodů jsou respektována opatření § 30 až 33 Nařízení.

9.6.4 Pro věci poskytnuté Fondu k zajištění finančního derivátu sjednaného na účet Fondu platí obdobně § 31 odst. 2 a 3, § 32 odst. 2 a 3 a § 33 odst. 2 a 3 Nařízení.

9.6.5 Limit pro míru využití pákového efektu je stanoven na 200% čisté hodnoty aktiv Fondu. Mírou využití pákového efektu se rozumí číselný údaj vypočtený jako podíl celkové expozice Fondu vůči riziku a fondového kapitálu. Celková expozice Fondu vůči riziku se vypočte závazkovou metodou a metodou hrubé hodnoty aktiv. Je-li limit překročen v důsledku změn reálných hodnot, upraví se expozice Fondu bez zbytečného odkladu tak, aby míra využití pákového efektu nepřekračovala tento limit.

9.6.6 Výpočet celkové expozice Fondu se provádí v souladu s čl. 6 až 11 a přílohy I až III Nařízení provádějícího AIFMD s tím, že § 44 odst. 1 Nařízení se použije obdobně.

#### 9.7 Charakteristika typického investora

Podílové listy Fondu jsou vhodné zejména pro investory s malými až průměrnými zkušenostmi s investováním, jejichž cílem je a mohou si dovolit investovat dlouhodobě, v horizontu min. pěti let. Investice je vhodná jako doplněk investičního portfolia pro investory, kteří si uvědomují charakteristické vlastnosti aktiv v majetku Fondu, tj. hlavně nižší likviditu vyžadující čas pro prodej za nejlepší cenu v délce i několika měsíců. Investor by měl být schopen akceptovat období negativního vývoje, proto se nedoporučuje nabývat Podílové listy např. na úvěr.

### 10 INFORMACE O RIZICÍCH

#### 10.1 Rizikový profil Fondu

10.1.1 Kurzy Cenných papírů na kapitálových trzích mohou klesat i stoupat a jejich vývoj nelze předvídat. Výnosy dosažené v minulosti nejsou zárukou pro dosažení stejných výnosů v budoucnosti. Investiční společnost se snaží minimalizovat rizika spojená s investováním do Nemovitostních aktiv a Cenných papírů a zvyšovat pravděpodobnost dosažení výnosu. Úspěch investice, ani návratnost investované částky však nejsou zaručeny.

- 10.1.2 Aktuální hodnota Podílového listu (a tedy i hodnota investice) může v porovnání s jeho pořizovací cenou klesat nebo stoupat.

## 10.2 Druhy rizik

- 10.2.1 Tržní riziko – riziko spojené s nepříznivým pohybem ceny nebo hodnoty jednotlivých věcí v majetku ve Fondu včetně hodnoty zajišťovacích operací a věcí obecně (především kurzů Cenných papírů, cen Nemovitostních aktiv, měn nebo úrokových sazeb). Tento nepříznivý vývoj může souviset s makroekonomickou situací, ekonomickou situací jednotlivých emitentů nebo i s událostmi, které vývoj na trzích ovlivňují nepřímo, např. politická situace.
- 10.2.2 Měnové riziko – jedná se rovněž o součást tržního rizika. Souvisí s pohybem kurzů měn, ve kterých jsou denominovány investice Fondu, oproti kurzu české koruny (CZK), ve které je vedena hodnota majetku Fondu. Pokud kurz měny, ve které je denominována investice, oproti kurzu české koruny oslabuje, klesá hodnota majetku ve Fondu, přestože kurzy příslušných Cenných papírů na kapitálovém trhu jsou stabilní, a naopak. Např. na nemovitostním trhu České republiky jsou běžně prováděny obchody (nákup/prodej/pronájem) nejen v CZK, ale i v cizích měnách, zejména EUR. Pro omezení výkyvu výkonu Fondu vlivem kurzových rozdílů jsou využívány zejména měnové a úrokové swapy.
- 10.2.3 Riziko nedostatečné likvidity – Investiční společnost pro Fond nakupuje především Cenné papíry, které jsou řádně obchodovány na tuzemských i zahraničních regulovaných trzích nebo jsou obchodovány na organizovaných trzích, které jsou všeobecně uznávány, jsou přístupné pro veřejnost a řádně fungují, nebo na tzv. OTC trzích. Kromě toho jsou nakupovány Cenné papíry z nových emisí, jejichž emisní podmínky obsahují závazek podání žádosti o registraci k úřednímu kótování na některé burze nebo organizovaném trhu, pokud je jejich registrace dosaženo nejpozději do jednoho roku po vydání Cenných papírů. U jednotlivých Cenných papírů, se kterými se obchoduje pouze v omezené míře, nebo v určitých segmentech burzy může nastat problém prodat Cenné papíry v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat přiměřenou cenu, což by v krajním případě mohlo vést k tomu, že Fond nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o odkoupení Podílových listů, a k pozastavení vydávání a odkupování Podílových listů podle odst. 14.3.4 Statutu. Riziko nedostatečné likvidity Nemovitostních aktiv je blíže popsáno v čl. 10.2.13 i) Statutu.
- 10.2.4 Riziko rozvíjejících se trhů – souhrn rizik, s nimiž se na většině rozvinutých trhů obvykle nesetkáváme. Tato rizika jsou povahy:
- a) politické, tj. nestálost a kolísavost politické situace a prostředí;
  - b) hospodářské, tj. vysoká míra inflace, rizika spojená s investicemi do nedávno privatizovaných společností a se znehodnocením měny, málo rozvinuté finanční trhy;
  - c) právní, tj. právní nejistota a obecně obtížná uznatelnost a/nebo vymahatelnost práv;
  - d) daňové, tj. daňové zatížení může být velmi vysoké a neexistuje záruka jednotného a koherentního výkladu právních textů. Místní úřady často disponují diskreční pravomocí na tvorbu nových daní, někdy se zpětným účinkem;
  - e) riziko ztrát zapříčiněné nedostatkem vhodných systémů pro převod, oceňování, úhradu, zúčtování, proces registrace Cenných papírů, úschovu Cenných papírů a zajištění operací.
- Výsledkem těchto rizik může být zvýšená kolísavost cen investičních nástrojů a jiných majetkových hodnot. Ve vztahu k Nemovitostním aktivům jsou tato rizika podrobněji popsána v čl. 10.2.13 f) Statutu.
- 10.2.5 Riziko finančních derivátů – riziko spočívá jak v systematickém riziku vlastního nástroje (riziko podkladového aktiva), tak v riziku selhání protistrany. Vzhledem k tomu, že finanční deriváty budou v rámci investiční strategie Fondu využívány zejména jako nástroj zajištění (řízení měnového a úrokového rizika), spočívá největší riziko finančních derivátů v tom, že vývoj podkladových aktiv (úrokových sazeb, kurzů měny apod.) bude mít opačný než očekávaný vývoj a Fondu tak ujde příležitost vytvořit dodatečný výnos. V souvislosti s investicemi do derivátů Investiční společnost považuje za důležité Podílníky upozornit na skutečnost, že finanční deriváty jsou finanční kontrakty, jejichž hodnota závisí na nebo je odvozena od hodnoty podkladového majetku, deriváty nesou riziko v některých případech větší než rizika představovaná tradičnějšími investicemi do Cenných papírů, a že s deriváty může být spojeno riziko pákového efektu (při nízké investici je možno realizovat vysoké zisky ale i vysoké ztráty).

- 10.2.6 Riziko Repo obchodů – s Repo obchody jsou spojena dvě základní rizika; riziko protistrany a riziko podkladového aktiva, tj. riziko vlastního investičního nástroje. V případě Repa jde především o riziko selhání protistrany způsobené např. růstem kurzu zajišťovacího investičního nástroje, který má protistrana na svém účtu, čímž jí může vzniknout motivace investiční nástroj nevracet. V případě Reverzního repa vyplývá riziko podkladového aktiva např. ze skutečnosti, že pohledávka Fondu nemusí být splacena a do jeho majetku by poté přešel investiční nástroj sloužící k zajištění. Fond by v takovém případě podstupoval rizika spojená s držením takového investičního nástroje, zejména riziko tržní. S Repo obchody mohou být spojena i rizika související s opětovným použitím kolaterálu, kdy konkrétní investiční nástroj může v souvislosti s opětovným použitím sloužit jako zajištění u většího množství obchodů a v případě, že smluvní strany těchto obchodů nebudou schopny plnit své závazky, poskytovateli kolaterálu nemusí být kolaterál navrácen zpět.
- 10.2.7 Úvěrové riziko – riziko, že emitent či protistrana není schopna dostát svým finančním závazkům, nejčastěji emitent dluhopisu nesplní svůj závazek vyplatit smluvený úrok nebo jistinu. I přes nejpečlivější výběr Cenných papírů nelze vyloučit, že dojde ke ztrátě zapříčiněné tímto nesplněním závazků emitentů Cenných papírů. Ve vztahu k Nemovitostním aktivům je toto riziko podrobněji popsáno v čl. 10.2.13 d) Statutu.
- 10.2.8 Úrokové riziko - je riziko změny úrokových sazeb. Jedná se o speciální součást tržního rizika. Změny tržních úrokových sazeb mohou mimo jiné vyplývat ze změny hospodářské situace a na ní reagující politiky příslušné centrální banky. Pokud tržní úrokové sazby vzrostou, klesnou zpravidla kurzy pevně úročených Cenných papírů a naopak. Výkyvy kurzu, způsobené změnami tržních úrokových sazeb, jsou různé v závislosti na době do splatnosti pevně úročeného Cenného papíru. Pevně úročené Cenné papíry s kratší dobou do splatnosti tak mají nižší kurzové riziko než stejné Cenné papíry s delší dobou do splatnosti. Pevně úročené Cenné papíry s kratší dobou do splatnosti však mají zpravidla nižší výnosy než pevně úročené Cenné papíry s delší dobou do splatnosti. V případě investic do Nemovitostních aktiv může zvýšení úrokových sazeb negativně ovlivnit náklady na cizí kapitál, s tím, že snížení úrokových sazeb může mít negativní dopad na cash flow směřující z Nemovitostní společnosti do Fondu přes splátky úvěrů a půjček.
- 10.2.9 Riziko vypořádání – je riziko, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě. Toto riziko spočívá zejména v možnosti ztráty investiční příležitosti. Vzhledem k tomu, že obchody Fondu probíhají s výjimkou obchodů, které to předem svou povahou vylučují (např. primární úpis Cenných papírů), a s výjimkou FX (měnových) operací zásadně proti peněžní platbě (delivery versus payment), je riziko přímé ztráty malé.
- 10.2.10 Operační riziko – spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním či úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo Cenné papíry vydávané Fondem.
- 10.2.11 Riziko předčasného zrušení, resp. výmazu Fondu – z legislativně vymezených důvodů, např. pokud Fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře nebo pokud do 6 měsíců ode dne vzniku nedosáhne výše fondového kapitálu Fondu částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR, nebo pokud ČNB odejme Investiční společnosti povolení k činnosti investiční společnosti, rozhodnutí soudu, případně z důvodů uvedených v odst. 16.3 Statutu, může dojít k zrušení, resp. výmazu Fondu ze seznamu vedeného ČNB. S ohledem na tuto možnost nemá Podílník zaručeno, že bude moci být Podílníkem Fondu po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice.
- 10.2.12 Riziko koncentrace - riziko spočívá v možnosti selhání investice při soustředění investovaných prostředků do jednoho Nemovitostního aktiva, investičního nástroje nebo typu Nemovitostního aktiva nebo investičního nástroje, případně nerovnoměrným rozdělením investovaných prostředků mezi jednotlivé segmenty trhu, emitenty či typy emitentů. Pravděpodobnost selhání investic zaměřených na určitý typ Nemovitostního aktiva, investičního nástroje/emitenta či segmentu trhu je ovlivněna společným faktorem rizika, například podnikáním ve stejném odvětví hospodářství či stejné zeměpisné oblasti, vykonáváním stejné činnosti nebo obchodováním se stejnou komoditou.
- 10.2.13 Specifická rizika spojená s investicemi do Nemovitostních aktiv (v případě, že je popisováno riziko spojené s Nemovitostí, vztahuje se i na případnou Nemovitostní společnost, ve které má Fond účast):
- a) Riziko stavebních vad

Veškeré pořizované Nemovitosti procházejí detailní odbornou kontrolou stavu v rámci procesu Due Diligence. V průběhu držby jsou prováděny veškeré opatření a kontroly, které mají vzniku stavebních vad předcházet nebo alespoň eliminovat jejich dopad. Nelze však vyloučit, že některé skryté vady se mohou projevit až po delším časovém období. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty Nemovitosti, popř. účasti v Nemovitostní společnosti a zvýšené náklady na opravy apod.

b) Riziko ekologických zátěží

Toto riziko je eliminováno již v procesu výběru Nemovitosti a to vhodným geografickým výběrem Nemovitosti, důkladnou kontrolou v rámci procesu Due Diligence a použitím odpovídajících zajišťovacích právních instrumentů. Může se však stát, že bude nutno odstranit ekologickou zátěž, popř. že budou vynaloženy náklady na nabytí Nemovitostního aktiva, k němuž pak nedojde. Vznik tohoto rizika v průběhu držení Nemovitosti je eliminován řádnou spoluprací se správcem Nemovitosti, výběrem vhodných nájemců, vč. smluvního zajištění podmínek užívání objektu.

c) Riziko výpadku plánovaných příjmů z pronájmu

Může se projevit zejména v situaci, kdy významnější nájemník Nemovitosti není schopen nebo ochoten plnit své závazky, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese. Fond se snaží eliminovat toto riziko tak, že investuje především do Nemovitostí kvalitních svou polohou, které si udrží nájemníky i v nepříznivém období hospodářské recese a jež jsou natolik atraktivní, že po výpadku významnějšího nájemníka lze zajistit v přiměřené době nájemníka nového. Riziko je rovněž snižováno výběrem bonitních nájemníků a v neposlední řadě rovněž pomocí pojištění pro případy výpadku příjmu z nájmu, které kryje situace, kdy prostory vlivem škodné události nelze pronajímat. Pokud je v konkrétním případě sjednáno, takovéto pojištění nahrazuje příjem z pronájmu alespoň po dobu 1 roku.

d) Riziko neschopnosti Fondu splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na údržbu a provoz budov

Fond nebo Nemovitostní společnost může přijímat úvěry, které jsou zpravidla zajištěny zástavním právem ve prospěch poskytovatele úvěru. Zejména v případě výpadku příjmu z nájmu, popř. v situaci, kdy Fond nebo Nemovitostní společnost nemají dostatečnou likviditu, může dojít k neschopnosti takový úvěr splácet. Důsledkem je pak realizace zástavního práva, nucený prodej příslušné Nemovitosti a ztráta hodnoty majetku Fondu. Z výše uvedených důvodů může rovněž dojít k neschopnosti Fondu hradit závazky ze stavebních smluv, což může vést k zastavení výstavby nebo opravy Nemovitosti a snížení její hodnoty nebo nutnosti prodat ji za nízkou cenu. Pokud Fond není schopen z výše uvedených důvodů hradit náklady na údržbu a provoz Nemovitosti, důsledkem může být odchod významných nájemců, snížení ceny nájmu a snížení hodnoty Nemovitosti. Toto riziko se proto Investiční společnost snaží snižovat přenesením těchto nákladů na nájemce.

e) Riziko živelných škod

Živelné škody mohou Nemovitost poškodit nebo zcela zničit. Důsledkem může být snížení hodnoty Nemovitosti nebo, ale i současné snížení příjmů z pronájmu. Fond předemtné Nemovitosti zajišťuje odpovídající pojistkou proti živelným škodám ve výši odpovídající nákladům na znovuvybudování nebo opravu postižené Nemovitosti.

f) Riziko související s politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou, ať už se jedná o nabytí nemovitostního aktiva v České republice nebo v zahraničí

Hodnota výkonnosti Fondu může být ovlivňována změnami v mezinárodní politické situaci, ale i lokální změnou vládní politiky, změnami daňové politiky, omezení v oblasti zahraničního investování, změnami v legislativě. Konkrétně se může jednat např. o riziko vyvlastnění, omezení užívání, podvodu, šikanozních insolvenčních návrhů, omezení převoditelnosti Nemovitostních aktiv apod. Tato rizika se snaží Investiční společnost minimalizovat sledováním aktuální situace na daném trhu. V případě zahraničí je toto riziko kvůli nižšímu sepětí s daným trhem hůře řiditelné.

g) Riziko spojené s možností selhání nemovitostní společnosti, ve které má fond účast, nebo s nesplácením úvěrů a půjček poskytnutých fondem nemovitostní společnosti

Nemovitostní společnost je samostatným subjektem práva a má vlastní pohledávky a dluhy. V případě nabytí Nemovitostní společnosti od prodávajícího existuje riziko existence dluhů a nároků třetích osob

vzniklých před nabytím účasti Fondu v této společnosti, které mohou negativně ovlivnit finanční situaci Nemovitostní společnosti. To ve spojení s výpadkem příjmů z pronájmu Nemovitostí může způsobit, že Nemovitostní společnost nebude schopna splácet úvěry a půjčky poskytnuté Fondem a v důsledku toho může dojít k nedostatku likvidity na straně Fondu a ke snížení hodnoty jeho majetku.

- h) Riziko související s povinností prodat majetkovou hodnotu fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jeho držením

Zákon stanoví řadu podmínek, které je třeba splnit, aby bylo možno nabýt a držet Nemovitostní aktivum. Jedná se zejména o systém investičních limitů a o podmínky pro fungování Nemovitostní společnosti. V případě, že tyto podmínky nebudou po nabytí Nemovitostního aktiva splněny, může být Fond nucen toto aktivum rychle prodat za nízkou cenu, což může vést ke snížení hodnoty majetku Fondu.

- i) Riziko pozastavení vydávání nebo odkupu podílových listů až na dva roky

Likvidita Nemovitostí nebo účasti v Nemovitostní společnosti je obecně nižší než u Ostatních aktiv. Riziko nedostatečné likvidity se proto ve velké míře odvíjí od poměru Nemovitostních aktiv a Ostatních aktiv v majetku Fondu. V případě nutnosti prodeje Nemovitostních aktiv v přesně vymezeném časovém horizontu, např. z důvodu velkého množství žádostí o odkup Podílových listů, hrozí riziko ztráty na majetku Fondu, neboť to může vést k prodeji za těchto aktiv za nízkou cenu. Z výše uvedených důvodů může dojít k tomu, že Fond nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o odkoupení Podílových listů Fondu a bude nutno pozastavit vydávání a/nebo odkupování Podílových listů Fondu až na dva roky. Toto riziko se tak snaží Fond snížit vhodným výběrem perspektivních Nemovitostí s potenciálem pronájmu i v krizovém období. Tím není dotčena možnost Investiční společnosti z důvodu efektivního řízení likvidity Fondu vydávat Podílové listy pouze ve stanovených časových obdobích či objemech, viz čl. 14.1.8 Statutu.

- j) Riziko neumožnění odkupu podílových listů až na tři roky ode dne vzniku fondu

V souladu s § 132 odst. 3 ZISIF není Investiční společnost povinna zajistit odkup Podílových listů Fondu v době až tří let ode dne vzniku Fondu. Podílňíkovi nemusí být umožněno po tuto dobu realizovat zpětný odkup Podílového listu. To může vést k nemožnosti Podílňíka zlikvidnit investici v době poklesu či naopak zvýšení hodnoty Podílového listu a rovněž k nemožnosti Podílňíka ukončit investici ve Fondu, např. z důvodu potřeby volných finančních prostředků.

- k) Riziko nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje

V případě, že Nemovitost bude nabyta za účelem jejího dalšího prodeje, existuje riziko, že v době plánovaného prodeje nebude možno dosáhnout příznivé ceny a dojde ke snížení hodnoty majetku Fondu. Může dojít k situaci, že taková Nemovitost bude nadále držena v majetku Fondu a nadále pronajímána, což povede k nutnosti změnit ocenění této Nemovitosti v souvislosti s novým účelem držby. To se pak může rovněž negativně promítnout do hodnoty majetku Fondu.

- l) Riziko chybného ocenění

Chybné ocenění Nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem nebo členy výboru odborníků může být majetek Fondu podhodnocen nebo nadhodnocen, což ovlivní i hodnotu Podílového listu. Toto riziko se Fond snaží snížit výběrem profesionálních a zkušených znalců a členů Výboru odborníků.

- m) Riziko lokace

Investice v podobě pořízení více Nemovitostí ve shodné oblasti může vyvolat vyšší vliv na celkový výkonu Fondu v případě cenového pohybu v lokalitě. Toto riziko je analyzováno jak v průběhu pořizování tak po celou dobu držení Nemovitostních aktiv v portfoliu Fondu. Cyklické výkyvy ceny Nemovitostí i výnosů z pronájmu v čase jsou však běžným jevem.

- n) Riziko počátečních investic na výkon Fondu

Pořizování Nemovitostí nebo účasti v Nemovitostní společnosti vyvolávají vysoké vstupní investice s podstatným vlivem na celkovou výkonnost Fondu. V průběhu existence Fondu jsou však tyto náklady kompenzovány výnosem z nájmu, případně budoucím prodejem Nemovitosti.

- o) Riziko řízení

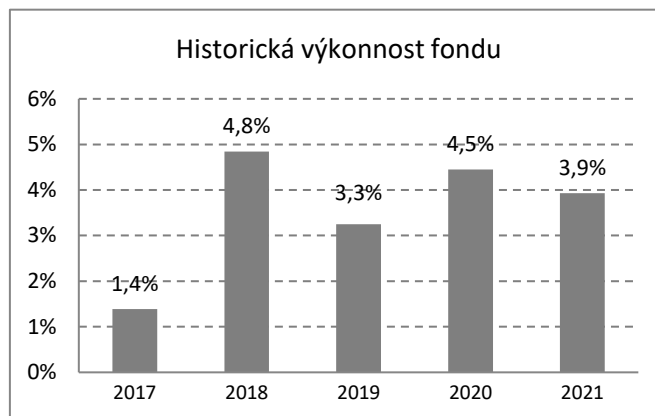
Fond nabývá Nemovitosti, resp. účasti v Nemovitostních společnostech. Riziko tak může být spojeno zejména se selháním správcovské společnosti, která je pověřena správou Nemovitosti. Toto riziko je omezováno výběrem zkušené a odborně způsobilé společnosti odpovídající charakteru a předmětu Nemovitostního aktiva.

### 10.3 Řízení rizik

Investiční společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a měřit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia.

## 11 INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI

Výpočet historické výkonnosti vychází z hodnoty fondového kapitálu Fondu a z předpokladu, že veškeré výnosy Fondu byly znovu investovány. Údaje o historické výkonnosti Fondu v minulosti nejsou ukazatelem výkonnosti budoucí. Do výpočtu historické výkonnosti jsou zahrnuty veškeré poplatky a náklady hrazené z majetku Fondu, s výjimkou případných vstupních a výstupních poplatků (přirážek a srážek) uplatňovaných v souvislosti s vydáváním a odkupem Podílových listů Fondu. Fond existuje od roku 2017. Výkonnost je počítána v měně CZK.



## 12 ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH

### 12.1 Obecné zásady

- 12.1.1 Fond obhospodařuje Investiční společnost, a to s odbornou péčí. Vlastnická práva k majetku ve Fondu vykonává vlastním jménem a na účet Podílníků Investiční společnost.
- 12.1.2 Při obhospodařování majetku Fondu Investiční společnost dodržuje pravidla obezřetného výkonu činnosti, pravidla pro obhospodařování majetku ve Fondu a pravidla jednání, spočívající mimo jiné v dodržování přednosti zájmů Podílníků před vlastními zájmy a zájmy třetích osob.
- 12.1.3 Účetním obdobím Fondu je kalendářní rok, přičemž toto období začíná 1. ledna a končí 31. prosince každého kalendářního roku. První účetní období Fondu začíná dnem zápisu do příslušného seznamu vedeného ČNB.
- 12.1.4 Účetní závěrku Fondu ověřenou auditorem, jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku ve Fondu, případně o úhradě ztráty, schvaluje představenstvo Investiční společnosti. Není-li rozhodnuto představenstvem Investiční společnosti jinak, bude zisk v plném rozsahu ponechán v majetku Fondu jako zdroj pro další investice.
- 12.1.5 Informace o právech na výplatu podílu na zisku nebo jiných výnosech z hospodaření s majetkem Fondu nebo o reinvestování těchto zdrojů jsou uvedeny v článku 13 Statutu.
- 12.1.6 Investiční společnost vyplácí Dividendu za podmínek stanovených Statutem prostřednictvím osoby vedoucí Samostatnou evidenci bez zbytečného odkladu po Rozhodném dni. V případě Podílníků, kterým osoba vedoucí Samostatnou evidenci vede účty vlastníků, je osobou vedoucí Samostatnou evidenci poukázána příslušná částka Dividendy ve prospěch bankovního účtu Podílníka. V případě osob

vedoucích Navazující evidenci na Samostatnou evidenci, poukáže osoba vedoucí Samostatnou evidenci, prostředky ve prospěch bankovního účtu osoby vedoucí Navazující evidenci. Osoba vedoucí Navazující evidenci je následně zodpovědná za řádnou výplatu Dividendy jednotlivým Podílníkům ve lhůtě bez zbytečného odkladu.

- 12.1.7 Nároky na výplatu Dividendy, které Podílníci neuplatní nebo které není možno realizovat z důvodu neplatného nebo chybného platebního spojení Podílníka do 4 let od rozhodnutí představenstva Investiční společnosti o výplatě Dividendy, jsou promlčeny a o příslušnou částku navyšují majetek Fondu k prvnímu dni následujícímu po dni uplynutí uvedené lhůty 4 let.
- 12.1.8 Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů Fondu a způsob stanovení aktuální hodnoty Podílového listu je v souladu s platnými právními předpisy, zejména s ustanoveními § 190 až § 202 ZISIF.
- 12.1.9 Majetek a dluhy Fondu se oceňují ke dni stanovení aktuální hodnoty Podílového listu a ke konci účetního období, případně ke dni mimořádné účetní závěrky.
- 12.1.10 První stanovení aktuální hodnoty Podílového listu bude provedeno v den a k datu podle Oznámení o zahájení nabízení, poté bude aktuální hodnota Podílového listu stanovována obvykle za každý kalendářní měsíc.
- 12.1.11 Aktuální hodnota Podílových listů se stanovuje obvykle za každý kalendářní měsíc, nejméně však jednou za 2 roky nebo za každý den, kdy byly vydávány a odkupovány Podílové listy. Nemovitosti v majetku Fondu a v majetku Nemovitostních společností se oceňují nejméně každých šest měsíců, a to od data nabytí vlastnického práva k Nemovitosti nebo od data nabytí účasti na Nemovitostní společnosti. Hodnota účasti v Nemovitostní společnosti oceňuje zpravidla jednou měsíčně. Aktuální hodnoty Podílových listů jsou uveřejňovány způsobem umožňujícím dálkový přístup dle čl. 16.2 Statutu.
- 12.1.12 Aktuální hodnota Podílových listů se vypočítává s přesností na 6 desetinných míst s následným aritmetickým zaokrouhlením na 4 desetinná místa.
- 12.1.13 Aktuální hodnota Podílového listu se vypočte jako podíl fondového kapitálu a počtu Podílových listů. Základnou pro výpočet aktuální hodnoty Podílového listu je fondový kapitál ke dni, pro který je výpočet aktuální hodnoty Podílového listu prováděn. Ve fondovém kapitálu je zohledněno časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatků uvedených ve Statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni, pro který se výpočet fondového kapitálu provádí. Fondový kapitál se stanoví jako součet hodnot kapitálových fondů, nerozděleného hospodářského výsledku a hospodářského výsledku běžného roku po zdanění.
- 12.1.14 V souladu s ustanovením § 5 odst. 3 ZISIF se ustanovení § 1401, 1415 odst. 1 a 1432 až 1437 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pro obhospodařování Fondu nepoužijí.

## **12.2 Zásady pro hospodaření fondu ve vztahu k nemovitostem**

- 12.2.1 Nemovitost do majetku Fondu lze nabýt a za podmínek popsanych v čl. 9.3.1 a čl. 9.3.2 Statutu, čímž není dotčen čl. 9.4.25 Statutu. Fond může nabývat Nemovitosti jakýmkoli způsobem, který je v souladu s právními předpisy.
- 12.2.2 Nemovitost, kterou hodlá Investiční společnost nabýt do majetku Fondu nebo prodat z majetku Fondu, se ocení v souladu s účelem jejího provozování nebo jejího dalšího prodeje a zejména při zohlednění parametrů stanovených v ZISIF.
- 12.2.3 Nemovitost ocení 2 osoby, které jsou členem Výboru odborníků nebo znalcem ve smyslu čl. 12.4.10 Statutu. 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. Posudek znalce nebo člena Výboru odborníků obsahuje náležitosti stanovené ZISIF. Cena, za kterou Fond nabyde nebo pozbyde vlastnické právo k Nemovitosti, se nesmí nepřiměřeně odchylovat od průměru cen stanovených ve výše uvedených posudcích. V případě, že ceny stanovené v posudcích se výrazně liší, Investiční společnost může nechat vypracovat nové ocenění a to pak použít pro stanovení nové průměrné ceny.
- 12.2.4 Investiční společnost může rozhodnout, že Nemovitost, která byla pořízena za účelem jejího provozování, bude prodána a že Nemovitost, která byla pořízena za účelem jejího dalšího prodeje, bude nadále provozována. Rozhodnutí musí směřovat k dosažení maximálního výnosu obvyklého v místě a

čas bez vynaložení nestandardních záruk a závazků a musí být provedeno ocenění Nemovitosti reflektující nově stanovený účel držby ve smyslu čl. 12.4.12 Statutu.

- 12.2.5 Do majetku Fondu lze nabýt Nemovitost nacházející se na území jiného státu než České republiky za podmínek stanovených v čl. 9.3.1 a čl. 9.4.7 Statutu. Splnění těchto podmínek Investiční společnost prověřuje na základě právního posudku a může za tímto účelem či obecně v souvislosti s investicemi v daném státě využívat specializovaných poradců se znalostí podmínek na daném trhu.
- 12.2.6 Provozování Nemovitosti v majetku Fondu zajišťuje Investiční společnost, a to buď sama nebo prostřednictvím třetích osob, které jsou vybírány zejména s přihlédnutím ke své reputaci na realitním trhu a ceně jimi poskytovaných služeb. Práva a povinnosti Investiční společnosti a těchto třetích osob budou upraveny písemnou smlouvou, která umožňuje kontrolu výkonu činnosti takové osoby ze strany Investiční společnosti a Depozitáře. Náklady spojené s udržováním a zlepšením stavu Nemovitosti budou vynakládány způsobem, který bude směřovat k dosažení co nejvyššího výnosu pro Fond, který je za daných podmínek dle názoru Investiční společnosti dosažitelný.

### **12.3 Zásady pro hospodaření fondu ve vztahu k účasti na nemovitostních společnostech**

- 12.3.1 Účast na Nemovitostní společnosti lze nabýt a držet za podmínek popsanych v čl. 9.3.3 Statutu, čímž není dotčen čl. 9.4.25 Statutu. Před nabytím účasti v Nemovitostní společnosti musí být tato účast oceněna způsobem stanoveným ZISIF a Investiční společnosti musí být předloženy:

- a) účetní závěrka Nemovitostní společnosti, která ke dni ocenění účasti není starší více než 3 měsíce,
- b) aktuální přehled majetku a dluhů Nemovitostní společnosti a
- c) ocenění Nemovitostí, které má Nemovitostní společnost ve svém majetku, provedené způsobem stanoveným ZISIF pro oceňování nemovitostí.

Investiční společnost ověřuje splnění těchto podmínek před nabytím a za trvání účasti, zejména za využití právních prozívků vnitřních poměrů a pravidel fungování Nemovitostní společnosti.

- 12.3.2 Nemovitostní společnost předkládá Depozitáři jednou měsíčně soupis Nemovitostí ve svém majetku a jednou ročně účetní závěrku ověřenou auditorem. Depozitář je rovněž v souladu s ujednáním depozitářské smlouvy informován o zamýšleném nabytí účasti v Nemovitostní společnosti a jsou mu poskytovány s tím související podklady v jím požadovaném rozsahu.
- 12.3.3 Práva společníka v Nemovitostních společnostech vykonává kterýkoli člen představenstva Investiční společnosti nebo osoba pověřená Investiční společností.
- 12.3.4 Nemovitostní společnost v majetku Fondu může zaniknout převodem jmění na společníka, jímž je buď Fond nebo jiná Nemovitostní společnost, do které Fond investuje.

### **12.4 Zásady pro hospodaření fondu ve vztahu k oceňování majetku**

- 12.4.1 Investiční společnost povinně zřizuje jako svůj poradní orgán Výbor odborníků, který má 3 členy, jež jmenuje a odvolává Investiční společnost. Celkové funkční období jednotlivého člena Výboru odborníků nesmí být delší než 3 roky, přičemž tutéž osobu lze do výboru odborníků Fondu jmenovat nejdříve po uplynutí 3 let ode dne skončení jejího předchozího členství.
- 12.4.2 Členem výboru odborníků může být pouze člověk, který je nezávislý, důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí. Členové Výboru odborníků jsou vybíráni buď na základě výběrového řízení nebo doporučení ze strany externích poradců, popř. zaměstnanců skupiny Raiffeisen.
- 12.4.3 Členství člena Výboru odborníků zaniká:
- a) uplynutím funkčního období,
  - b) odstoupením z funkce,
  - c) smrtí,
  - d) odvoláním,
  - e) přestane-li člen splňovat podmínky pro výkon funkce dle ZISIF.
- 12.4.4 Výbor odborníků zejména

- a) sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu Nemovitosti v majetku Fondu a Nemovitosti v majetku Nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast,
  - b) posuzuje ocenění Nemovitosti v majetku Fondu nebo Nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast, před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí,
  - c) určuje alespoň dvakrát ročně pro účely určení aktuální hodnoty Podílového listu hodnotu Nemovitosti v majetku Fondu a Nemovitosti v majetku Nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast,
  - d) zabezpečuje alespoň dvakrát ročně pro účely určení aktuální hodnoty Podílového listu nebo určení hodnoty účasti Fondu v Nemovitostní společnosti.
- 12.4.5 Pro sledování a určení hodnoty Nemovitosti v majetku Fondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena Výboru odborníků. Výbor odborníků může v odůvodněných případech doporučit Investiční společnosti, aby zajistil nové ocenění Nemovitosti jedním nezávislým znalcem.
- 12.4.6 Člen výboru odborníků vykonává svou funkci s odbornou péčí, postupuje při výkonu své funkce řádně a obezřetně a odpovídá Investiční společnosti a podílníkům Fondu za újmu, kterou způsobil porušením svých povinností nebo neodborným výkonem své funkce.
- 12.4.7 Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni alespoň dva jeho členové. Usnesení je přijato, jestliže pro jeho přijetí hlasovali alespoň dva jeho členové. Každý z členů má právo veta. Podrobnosti výkonu funkce členů Výboru odborníků stanoví jeho jednací řád.
- 12.4.8 O odměně člena Výboru odborníků rozhoduje Investiční společnost, s tím, že členové Výboru odborníků jsou odměňováni pevnou částkou za každé zasedání, kterého se zúčastní nebo za určité časové období. Odměna je přiznávána ve výši obvyklé na trhu.
- 12.4.9 Aktuální složení výboru odborníků je uvedeno v čl. 3.8 Statutu
- 12.4.10 Pro oceňování Nemovitostních aktiv jsou Investiční společností vybíráni externí znalci s oprávněním dle příslušných právních předpisů, kteří splňují podmínku nezávislosti ve smyslu ZISIF. Jsou odměňováni na základě uzavřené smlouvy, popř. objednávky a faktury akceptované ze strany Investiční společnosti, přičemž odměna odpovídá ceně obvyklé na trhu.
- 12.4.11 Pokud Depozitář nebo Česká národní banka doporučí vypracovat nové ocenění Nemovitostního aktiva, Investiční společnost zajistí toto ocenění bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě uvedené v takovém doporučení nebo rozhodnutí.
- 12.4.12 Pokud se změní účel, pro který byla nabyta Nemovitost, zajistí Investiční společnost nejpozději do šesti měsíců ode dne změny účelu nové ocenění, které bude reflektovat nově stanovený účel.

## **13 CENNÉ PAPIRY VYDÁVANÉ FONDEM**

### **13.1 Podílové listy Fondu**

- 13.1.1 Fond vydává Podílové listy. Všechny Podílové listy jsou vydávány v zaknihované podobě ve formě na doručitele, Podílové listy mohou být vydávány i v podobě hromadného podílového listu.
- 13.1.2 Podílovým listům Fondu byl přidělen ISIN: CZ0008475100
- 13.1.3 Podílové listy nemají jmenovitou hodnotu.
- 13.1.4 Podílové listy budou v období podle Oznámení o zahájení nabízení vydávány a odkupovány za hodnotu 1 Kč, nejdéle však po dobu 3 měsíců.
- 13.1.5 Podílové listy nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému.
- 13.1.6 Podílové listy mohou být nabízeny i v jiných zemích Evropské unie po splnění podmínek stanovených příslušnými právními předpisy.
- 13.1.7 Aktuální hodnota Podílových listů je stanovována v Kč. Investice do Fondu mohou být realizovány pouze v Kč. Výplaty odkupů Podílových listů jsou realizovány pouze v Kč.

### 13.2 Evidence Podílových listů

- 13.2.1 Evidenci Podílových listů vede Investiční společnost v Samostatné evidenci na účtech zákazníků, jimiž jsou osoby vedoucí Navazující evidenci. Účet zákazníků může na základě příslušné smlouvy Investiční společnost zřídit pouze osobě oprávněné vést Navazující evidenci. Účet vlastníka může zřídit osoba vedoucí Navazující evidenci na základě příslušné smlouvy s vlastníkem. Samostatná evidence a Navazující evidence jsou vedeny v souladu s § 93 ZPKT a Vyhláškou o vedení evidence, případně podle odpovídající obdobné právní úpravy platné ve státě EU, kde sídlí osoba vedoucí příslušnou evidenci.
- 13.2.2 Fyzická nebo právnická osoba se stává Podílníkem dnem připsání Podílových listů na účet zákazníka v Samostatné evidenci a účet vlastníka v Navazující evidenci.
- 13.2.3 Seznam podílníků je nahrazen evidencí zaknihovaných podílových listů.

### 13.3 Práva spojená s Podílovými listy

- 13.3.1 S podílovými listy Fondu jsou spojena zejména následující práva:
- a) podíl Podílníka na majetku ve Fondu,
  - b) právo na odkoupení Podílového listu za jeho aktuální hodnotu vyhlášenou ke dni, ke kterému Investiční společnost obdržela žádost Podílníka o odkoupení Podílového listu,
  - c) právo na zaplacení aktuální hodnoty Podílového listu nejpozději do dvou let ode dne obdržení žádosti o odkoupení Podílového listu,
  - d) právo na výplatu podílu při zrušení Fondu s likvidací, a to do 3 měsíců ode dne vypořádání pohledávek a závazků vzniklých z obhospodařování majetku Fondu,
  - e) právo na bezplatné poskytnutí Sdělení klíčových informací a v případě, že o ně Podílník požádá, také poskytnutí Statutu, poslední uveřejněné výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu,
  - f) právo na odkup Podílových listů podle § 211 ZISIF v případě zvýšení úplaty Investiční společnosti nebo výstupního poplatku nad hodnotu uvedenou ve Statutu po dobu nejméně 30 dní ode dne uveřejnění takové informace o zvýšení úplaty Investiční společnosti nebo výstupního poplatku, přičemž datum uplynutí lhůty je taktéž uveřejněno.
- 13.3.2 Pokud o tom rozhodne představenstvo Investiční společnosti podle čl. 12.1.4 Statutu, bude Podílníkům vyplacen výnos po zdanění srážkovou daní, resp. daní zajišťovací, ve výši odpovídající násobku počtu Podílových listů v majetku Podílníka k Rozhodnému dni a podílu zisku připadajícího na Podílový list k Rozhodnému dni (Dividenda). Rozhodný den pro výplatu Dividendy stanoví představenstvo Investiční společnosti a zveřejní ho nejméně 14 dní předem způsobem umožňujícím dálkový přístup dle čl. 16.2 Statutu. Zdanění u emitenta nenahrazuje daňové povinnosti Podílníků, které se vztahují na držbu a převod Podílových listů dle odst. 16.7 Statutu.
- 13.3.3 Investiční společnost může v souvislosti s výplatou Dividendy pozastavit vydávání a odkupování Podílových listů až na 6 Pracovních dnů před Rozhodným dnem. Vydávání a odkupování Podílových listů pak bude obnoveno první Pracovní den po Rozhodném dni.
- 13.3.4 Dividenda může být vyplacena i formou zálohy ve smyslu § 120 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 120 odst. 3 ZISIF za podmínky, že z rozumně pečlivého uvážení Investiční společnosti Fond má nebo bude mít dostatek prostředků na rozdělení zisku. Pokud bude vyplacena záloha na Dividendu a v daném účetním období Fond nedosáhne zisku, bude o hodnotu vyplacené zálohy snížena hodnota Podílových listů. Pro přijímání rozhodnutí, způsob výplaty zálohy na Dividendu, s tím související určení Rozhodného dne a další procesní otázky platí stejný postup jako v případě Dividendy.

### 13.4 Způsob prokázání vlastnického práva k Podílovému listu

Vlastnické právo k Podílovému listu se prokazuje výpisem z účtu vlastníka ze Samostatné evidence, případně účtu vlastníka z Navazující evidence a průkazem totožnosti.

## 14 VYDÁVÁNÍ A ODKUPOVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU

### 14.1 Vydávání Podílových listů

- 14.1.1 Investiční společnost vydává Podílové listy za částku aktuální hodnoty Fondu vyhlášenou pro příslušný Obchodní den. Částka může být případně zvýšena o vstupní přírážku, která je na základě rozhodnutí Investiční společnosti zcela nebo zčásti příjmem Fondu nebo příjmem Investiční společnosti.
- 14.1.2 Žádost o vydání Podílových listů musí být doručena Distributorem Investiční společnosti v Obchodní den do 16:00. Žádost o vydání Podílových listů podaná kdykoli ve lhůtě od předchozího Obchodního dne do doby uvedené výše se považuje za žádost podanou v Obchodní den. Investiční společnost může přijmout žádosti i po výše uvedené lhůtě téhož dne.
- 14.1.3 Žádost o vydání Podílových listů může být specifikována na konkrétní počet Podílových listů nebo na konkrétní částku v Kč, kterou chce Podílník investovat.
- 14.1.4 V případě vydání Podílových listů na základě žádosti o vydání Podílových listů specifikované na konkrétní počet Podílových listů je Podílníkovi vydán jím specifikovaný počet Podílových listů proti zaplacení částky odpovídající součinu počtu vydávaných Podílových listů a aktuální hodnoty Podílového listu vyhlášené k Obchodnímu dni (případně navýšenou o vstupní přírážku) zaokrouhlené na 2 desetinná místa nahoru. O vzniklý zaokrouhlovací rozdíl je navýšen majetek Fondu.
- 14.1.5 V případě vydání Podílových listů na základě žádosti o vydání Podílových listů specifikované na konkrétní investovanou částku v Kč, kterou chce Podílník investovat, je Podílníkovi vydán počet Podílových listů, který odpovídá podílu investované částky a aktuální hodnoty Podílového listu vyhlášené k Obchodnímu dni (případně navýšenou o vstupní přírážku) zaokrouhlený na celé číslo dolů. O vzniklý zaokrouhlovací rozdíl je navýšen majetek Fondu.
- 14.1.6 Vydání Podílových listů je realizováno připsáním Podílových listů na účtu zákazníka v Samostatné evidenci vedené Investiční společností a zároveň na účtu vlastníka v Navazující evidenci vedené zpravidla Distributorem, tj. dochází k vydání nových Podílových listů, bez zbytečného odkladu po Obchodním dni, avšak ne dříve než po připsání peněžních prostředků na účet Fondu. Vydání Podílových listů je obvykle realizováno do 30 Pracovních dnů po Obchodním dni.
- 14.1.7 Minimální výše každé jednotlivé investice včetně vstupní přírážky při jednorázovém nákupu Podílových listů činí 500 Kč. Pokud je částka, kterou chce investor investovat, nižší než minimální výše investice, může Investiční společnost odmítnout takovou žádost o vydání Podílových listů.
- 14.1.8 Investiční společnost za účelem dosažení maximálního výnosu, zajištění stability Fondu a efektivního řízení likvidity, vydává Podílové listy Fondu pouze ve stanovených časových obdobích a/nebo objemech, tak aby bylo zajištěno, že za peněžní prostředky Podílníků budou do majetku Fondu co nejrychleji nabyta Nemovitostní aktiva, která jsou způsobilá přinést vyšší výnos než Ostatní aktiva. Investiční společnost v souvislosti s tím upozorňuje investory, že mimo takto vymezená období nebude možno nabýt Podílové listy Fondu, peněžní prostředky zaslané investorem za účelem investice do Fondu mu budou zaslány zpět a Investiční společnost investorovi nevydá Podílové listy. Tento postup bude ve stanoveném období uplatněn ve vztahu ke všem příchozím platbám, bez ohledu na to, zda mají povahu jednorázové nebo pravidelné investice. Vymezení těchto časových období a/nebo objemů zveřejní Investiční společnost způsobem umožňující dálkový přístup dle čl. 16.2 Statutu.
- 14.1.9 Vzhledem k nízké likviditě Nemovitostních aktiv, za účelem zajištění stability Fondu a ochrany zájmů Podílníků, směřující zejména k zajištění dostatečné likvidity a/nebo výnosu, může Investiční společnost stanovit:
- a) limit pro maximální hodnotu Podílových listů vydaných jednomu Podílníkovi. V odůvodněných případech může Investiční společnost rozhodnout o tom, že limit se pro konkrétního Podílníka (např. investice společností v rámci skupiny Raiffeisen) neaplikuje.
  - b) delší dobu pro obvyklou realizaci vydání Podílových listů Fondu, než jak je uvedeno v čl. 14.1.6 Statutu

Výše uvedené rozhodnutí Investiční společnost zveřejní způsobem umožňující dálkový přístup dle čl. 16.2 Statutu.

14.1.10 Pro udržení stability a důvěryhodnosti Fondu si Investiční společnost vyhrazuje právo rozhodnout, které pokyny pro vydání Podílových listů akceptuje a které neakceptuje.

#### **14.2 Odkupování Podílových listů Fondu**

14.2.1 Investiční společnost odkupuje Podílové listy s použitím prostředků ve Fondu za aktuální hodnotu Podílového listu vyhlášenou k Obchodnímu dni. Investiční společnost může účtovat výstupní poplatek, který je na základě rozhodnutí Investiční společnosti zcela nebo zčásti příjmem Fondu nebo příjmem Investiční společnosti.

14.2.2 Žádost o odkoupení Podílových listů musí být doručena Distributorem, popř. osobou vedoucí Navazující evidenci, Investiční společnosti v Obchodní den do 16:00. Žádost o odkoupení Podílových listů podaná kdykoli ve lhůtě od předchozího Obchodního dne do doby uvedené výše se považuje za žádost podanou v Obchodní den. Investiční společnost může přijmout žádosti i po výše uvedené lhůtě téhož dne.

14.2.3 Žádost o odkup Podílových listů může být specifikována na konkrétní počet Podílových listů nebo na konkrétní částku v Kč, kterou požaduje Podílník vyplatit. Žádost lze přijmout pouze od Podílníka, tj. od osoby, která již má připsané Podílové listy příslušného množství na svém majetkovém účtu.

14.2.4 V případě odkoupení Podílových listů na základě žádosti o odkoupení Podílových listů specifikované na konkrétní počet Podílových listů je Podílníkovi vyplacena částka odpovídající součinu počtu odkupovaných Podílových listů a aktuální hodnoty Podílového listu vyhlášené k Obchodnímu dni zaokrouhlená na 2 desetinná místa dolů. O vzniklý zaokrouhlovací rozdíl je navýšen majetek Fondu.

14.2.5 V případě odkoupení Podílových listů na základě žádosti o odkoupení Podílových listů specifikované konkrétní částkou v Kč, kterou požaduje Podílník vyplatit, je Podílníkovi vyplacena částka odpovídající součinu počtu odkupovaných Podílových listů (vypočteného jako podílu požadované částky a aktuální hodnoty Podílového listu vyhlášené k Obchodnímu dni, zaokrouhleného na celé číslo nahoru) a aktuální hodnoty Podílového listu vyhlášené k Obchodnímu dni zaokrouhlená na 2 desetinná místa dolů. O vzniklý zaokrouhlovací rozdíl je navýšen majetek Fondu.

14.2.6 Odkoupení Podílových listů je realizováno odepsáním Podílových listů z účtu zákazníka v Samostatné evidenci a účtu vlastníka v Navazující evidenci, tj. dochází ke zrušení těchto Podílových listů. Zároveň Investiční společnost provede finanční vypořádání odkoupení Podílových listů. Finančním vypořádáním se pro tento účel rozumí odeslání příslušné peněžní částky na účet Podílníka, respektive osoby vedoucí Navazující evidenci. Odkoupení Podílových listů je obvykle realizováno do 30 Pracovních dnů po Obchodním dni, nejdéle však do dvou let.

14.2.7 Minimální objem Podílových listů odkupovaných od Podílníka činí 500 ks nebo je vyjádřen ekvivalentní částkou v Kč. V případě, že počet Podílových listů na účtu vlastníka nebo zákazníka v Samostatné evidenci nebo na účtu vlastníka v Navazující evidenci je nižší než 500 ks, může Investiční společnost odkoupit veškeré Podílové listy evidované na takovém majetkovém účtu.

14.2.8 Po dobu 3 let ode dne, kdy Fond vznikl, není Investiční společnost povinna odkupovat Podílové listy Fondu.

14.2.9 Vzhledem k nízké likviditě Nemovitostních aktiv, za účelem zajištění stability Fondu a ochrany zájmů Podílníků, směřující zejména k zajištění dostatečné likvidity a/nebo výnosu, může Investiční společnost stanovit:

- a) delší dobu pro obvyklou realizaci odkupu Podílových listů Fondu, než 30 Pracovních dnů po Obchodním dni, jak je uvedeno v čl. 14.2.6 Statutu, která však nepřesáhne dva roky,
- b) rozdílnou dobu realizace odkupu Podílových listů ve vazbě na Podílníkem požadovaný objem odkupu a/nebo časové období jeho realizace, než jak je uvedeno v čl. 14.2.6 Statutu, která však nepřesáhne dva roky,
- c) dobu, po kterou neodkupuje Podílové listy Fondu ve smyslu čl. 14.2.8 Statutu, která však nepřesáhne 3 roky ode dne vzniku Fondu.

Výše uvedené rozhodnutí Investiční společnost zveřejní způsobem umožňující dálkový přístup dle čl. 16.2 Statutu.

### 14.3 Společná ustanovení k vydávání a odkupování Podílových listů

- 14.3.1 Žádost o vydání nebo odkoupení Podílového listu je možné podat Investiční společnosti zejména prostřednictvím Prodejních míst.
- 14.3.2 Osoba vedoucí Navazující evidenci, zpravidla Distributor, zajišťuje pro Podílníky prostřednictvím Investiční společnosti, která vede Samostatnou evidenci, vydávání nebo zpětný odkup Podílových listů.
- 14.3.3 O realizaci vydání nebo odkoupení Podílových listů je Podílník informován výpisem zaslaným osobou, která vede účet vlastníka v Navazující evidenci podle dohodnuté frekvence změnových výpisů, vždy však v souladu s příslušnými právními předpisy, které stanoví lhůtu pro zaslání takového potvrzení.
- 14.3.4 Investiční společnost může v mimořádných případech rozhodnout o pozastavení vydávání a odkupování Podílových listů, nejdéle na dobu dvou let, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Podílníků. Odkupování Podílových listů lze pozastavit zejména tehdy, kdy objektivně není možné zjistit aktuální hodnotu Podílových listů, protože informace pro stanovení této hodnoty nejsou dostupné a možná odchylka dosahuje významných hodnot, nebo v případě snížené likvidity aktiv v majetku Fondu. Zápis o rozhodnutí o pozastavení vydávání a odkupování Podílových listů Investiční společnost uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz).

### 14.4 Zvláštní ustanovení pro nakládání s Podílovými listy

- 14.4.1 Ke změně osoby vlastníka Podílových listů dochází převodem anebo přechodem. Převod a přechod Podílových listů lze provést pouze prostřednictvím osoby vedoucí Navazující evidenci.
- 14.4.2 Pokud se u Podílníka změní nahlášené údaje (včetně údajů o daňovém rezidentství), je Podílník povinen tyto změny neprodleně oznámit zejména prostřednictvím některého z Prodejních míst, popř. Investiční společnosti. Za případné důsledky nesplnění této povinnosti nese odpovědnost Podílník.

## 15 POPLATKY A NÁKLADY

### 15.1 Struktura poplatků a nákladů

Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice (Jde o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice)	
<b>Vstupní poplatek (přirážka)</b>	až 5% z investované částky <sup>1</sup>
<b>Výstupní poplatek (srážka)</b>	až 5% z odkupované částky <sup>1</sup>
Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku	
<b>Celková nákladovost (TER)</b>	1,06 % <sup>2</sup>
<b>Celková nákladovost (Syntetický TER)</b>	N/A
Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek	
<b>Výkonnostní poplatek</b>	až 20 % z kladného výsledku hospodaření <sup>3</sup>
<b>Transakční poplatek</b>	až 1,5% z hodnoty transakce při nabytí či zcizení účasti v nemovitostní společnosti nebo nemovitosti <sup>4</sup>

<sup>1)</sup> Přirážka (srážka):

- Podle rozhodnutí Investiční společnosti může být Podílníkům účtována nižší přirážka (srážka).
- Výše přirážky (srážky) může být odstupňována podle objemu investované (odkupované) částky.
- Informace o aktuální výši přirážky (srážky) a jejím případném odstupňování podle objemu investované (odkupované) částky nebo podle doby investice, popř. jiných parametrů, je k dispozici v sídle Investiční společnosti, na všech Prodejních místech a na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz).
- Podílníkům, kterým není přirážka (srážka) účtována, může být distributorem Podílových listů účtován poplatek za obstarání nákupu či odkupu Podílových listů, který nepřekročí maximální výši přirážky (srážky).
- Dle rozhodnutí Investiční společnosti může být přirážka i srážka zcena nebo zčásti příjmem Investiční společnosti nebo příjmem Fondu

<sup>2)</sup> Ukazatel celkové nákladovosti Fondu (TER) se rovná poměru celkové výše nákladů k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu za předchozí účetní období. Celkovou výši nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech a ziscích Fondu, po odečtení

poplatků a provizí na operace s investičními nástroji. Tento ukazatel udává, jak je majetek ve Fondu zatížen veškerými náklady. Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi a mohou se z roku na rok měnit. Pokud Fond investuje alespoň 10 % hodnoty svého majetku do cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů jiných investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů (dále jen „cílové fondy“), je celková nákladovost uvedena 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, přičemž procentní vyjádření poměru srážek a poplatků cílových fondů k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu se v tomto případě započítávají do TER cílových fondů.

Celková nákladovost pro první období existence Fondu byla určena kvalifikovaným odhadem. Se skutečnou výší celkové nákladovosti Fondu se investor může seznámit na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz) po ukončení příslušného účetního období Fondu.

<sup>3)</sup> Výkonnostní poplatek je určen podílem z výsledku hospodaření Fondu před zdaněním. Podle rozhodnutí Investiční společnosti může být Podílníkům účtován nižší výkonnostní poplatek.

<sup>4)</sup> Transakční poplatek je určen podílem z hodnoty transakce uvedené ve smluvní dokumentaci, a to při nabytí či zcizení účasti v nemovitostní společnosti nebo nemovitosti. Podle rozhodnutí Investiční společnosti může být účtován nižší transakční poplatek.

## 15.2 Náklady hrazené z majetku Fondu

### 15.2.1 Náklady, které jsou hrazeny z majetku ve Fondu, tvoří zejména:

- a) v případě Nemovitostí a jejich příslušenství náklady spojené s jejich nabytím, vlastnictvím, zhodnocením, provozem, správou, údržbou, případně prodejem, kam spadá zejména odměna externím poradcům, realitním kancelářím a obdobným společnostem, pojistné na pojištění Nemovitostí a pojistných rizik spojených s vlastnictvím a provozem hrazené příslušné pojišťovně, odměna za výkon technické správy a údržby, náklady na technické či obdobné poradenství,
- b) v případě účastí v Nemovitostní společnosti náklady spojené s nabytím, vlastnictvím, správou, vykonáváním majetkových práv a prodejem těchto účastí, kam spadá zejména odměna externím poradcům, realitním kancelářím a obdobným společnostem,
- c) odměna vyplácená nezávislým znalcům v souvislosti s oceněním Nemovitosti nebo účastí na Nemovitostní společnosti,
- d) odměna za výkon činnosti Výboru odborníků,
- e) náklady cizího kapitálu,
- f) správní a soudní poplatky, místní poplatky,
- g) daně,
- h) úplata za výkon funkce depozitáře podle článku 15.3 Statutu,
- i) úplata Investiční společnosti za obhospodařování majetku a administraci Fondu, včetně výkonnostního poplatku, podle článku 15.4 Statutu,
- j) náklady na účetní a daňový audit,
- k) poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky,
- l) úplata za úschovu, správu a uložení zahraničních Cenných papírů u zahraničních bank nebo u jiných depozitářů, úplata za úschovu Cenných papírů svěřených do úschovy Depozitáři, úplata za vedení majetkových účtů a správu Cenných papírů u centrálního depozitáře,
- m) úroky z přijatých úvěrů a půjček,
- n) náklady na poplatky a provize na operace s investičními nástroji,
- o) náklady na další znalecké posudky, pokud to vyžaduje obecně závazný právní předpis,
- p) transakční poplatek,
- q) další výše výslovně neuvedené náklady, které Investiční společnost nutně a účelně vynaloží v souvislosti s obhospodařováním a administrací Fondu.

### 15.2.2 Úhrada nákladů obdobných nákladům uvedeným výše v čl. 15.2.1 může být provedena z majetku Nemovitostní společnosti zejména v případě, že se jedná o náklad na dosažení, zajištění nebo udržení jejich příjmů.

### 15.3 Úplata Depozitáři

Úplata za výkon činnosti depozitáře se stanoví v závislosti hodnotě fondového kapitálu Fondu k poslednímu kalendářnímu dni v daném měsíci a vypočte se jako měsíční poměrná část smluvně sjednané roční sazby, která může činit maximálně 0,05 % p.a. z hodnoty majetku Fondu, přičemž minimální roční poplatek činí 95.000,- Kč. Úplata Depozitáři je účtována měsíčně a je k ní připočtena daň z přidané hodnoty v příslušné výši. Konkrétní a podrobná ujednání o výše úplaty jsou uvedena v depozitářské smlouvě.

### 15.4 Úplata Investiční společnosti

15.4.1 Úplata Investiční společnosti je stanovena rozhodnutím představenstva Investiční společnosti a může dosáhnout výše až 3 % p.a. z Nemovitostních aktiv a 0,5 % p.a. z Ostatních aktiv.

15.4.2 Úplata Investiční společnosti v sobě zahrnuje náhradu nákladů, které Investiční společnost vynaložila zejména na:

- e) výplatu příjmů ze závislé činnosti zaměstnanců Investiční společnosti, členů jejího představenstva a dozorčí rady, jakož i další náklady na činnost Investiční společnosti,
- f) poradenskou činnost,
- g) obhospodařování majetku Fondu,
- h) administraci Fondu,
- i) průzkum a analýzu finančního trhu,
- j) výkon jednotlivé činnosti obhospodařování nebo administrace, jímž Investiční společnost pověřila jiného.

15.4.3 Výše úplaty Investiční společnosti je uvedena v odst. 15.4.1 Statutu a představuje maximální hodnotu v % z průměrné roční hodnoty příslušné části (Nemovitostní aktiva a Ostatní aktiva) fondového kapitálu ve Fondu. Průměrná roční hodnota příslušné části fondového kapitálu se vypočte jako aritmetický průměr hodnot příslušných částí fondového kapitálu, stanovených vždy k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Konkrétní aktuální sazbu úplaty stanovuje Investiční společnost. Úplata Investiční společnosti je hrazena vždy do 15 dnů po uplynutí kalendářního měsíce. Výše měsíční úplaty se vypočte jako součin hodnoty příslušné části fondového kapitálu stanovené k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce a aktuálně platné příslušné sazby úplaty a koeficientu 30/360. V případě začátku výpočtu úplaty v průběhu kalendářního měsíce, bude úplata za první měsíc vypočtena s použitím koeficientu ACT/ACT (aktuální počet dní v období/aktuální počet dní v roce). Následné roční vyúčtování provede Investiční společnost na základě ověření roční účetní závěrky auditorem, ne však později než do tří měsíců po ukončení účetního období.

15.4.4 Investiční společnosti dále náleží v případě kladného výsledku hospodaření Fondu před zdaněním úplata za zhodnocení (výkonnostní poplatek). Výši výkonnostního poplatku stanovuje představenstvo Investiční společnosti.

15.4.5 V souladu s Obecnými pokyny ESMA ze dne 3. 4. 2020, č. 34-39-968 k výkonnostním poplatkům UCITS a některých druhů AIF uvádí Investiční společnost tyto informace ke způsobu určení a výpočtu výkonnostního poplatku:

- a) Referenční hodnota pro stanovení výkonnostního poplatku je kladný hospodářský výsledek Fondu za účetní období před zdaněním, tzn. větší než 0 (hurdle rate); výkonnostní poplatek je splatný na konci účetního období Fondu; poplatek se vypočte jako součin hodnoty kladného hospodářského výsledku před zdaněním ke konci účetního období a aktuálně platné příslušné sazby výkonnostního poplatku maximálně ve výši uvedené v tabulce v této kapitole Statutu; Referenční období je účetní období Fondu; nejsou stanoveny žádné další relevantní vstupy pro výpočet výkonnostního poplatku; výkonnostní poplatek je zohledněn ve výpočtu aktuální hodnoty Podílového listu, pokud je aktuální hospodářský výsledek Fondu kladný.

- b) Příklady výpočtu výkonnostního poplatku:

- *Příklad výše hospodářského výsledku před zdaněním č. 1:* 110 234 Kč  
*sazba výkonnostního poplatku: 10 % => výše poplatku:* 11 023 Kč
- *Příklad výše hospodářského výsledku před zdaněním č. 2:* -33 267 Kč

*sazba výkonnostního poplatku: 10 % => výše poplatku: 0 Kč*

- c) Investiční společnost považuje ve Statutu popsany způsob výpočtu výkonnostního poplatku za objektivní a transparentní, protože hospodářský výsledek Fondu zvolený jako základ pro výpočet je hodnota, která je stanovena na základě příslušných právních předpisů upravujících účetnictví investičních fondů, je ověřena auditorem a zveřejňována ve výročních zprávách Fondu. Výkonnostní poplatek je pak stanoven pevnou sazbou, jejíž maximální výši uvedenou ve Statutu není možné překročit. Skutečná výše vybraného výkonnostního poplatku a jeho procentuální poměr ve vztahu k hodnotě majetku Fondu jsou pak uvedeny ve výroční zprávě Fondu.
- d) Vzhledem k tomu, že investiční strategie Fondu nesleduje index nebo benchmark, jeví se výše uvedený způsob výpočtu jako vhodnější než navázání výkonnostního poplatku na index, benchmark nebo jiný indikátor, jejichž fungování a vzájemné vazby by mohly být složité na porozumění pro běžného investora a nemusely by splňovat požadavky na dostatečnou transparentnost.
- 15.4.6 V případě, že by byly do majetku Fondu nakoupeny Cenné papíry jiných fondů kolektivního investování a Investiční společnost by obdržela v souvislosti s tím jakoukoli pobídku, převede Investiční společnost takovou pobídku v plné výši bez zbytečného odkladu do majetku Fondu.
- 15.4.7 V případě, že by byly do majetku Fondu nakoupeny Cenné papíry jiných fondů obhospodařovaných Investiční společností, bude vypočtená úplata Investiční společnosti snížena o úplatu připadající na Cenné papíry jiných fondů obhospodařovaných Investiční společností hrazenou těmito jinými fondy.
- 15.4.8 Investiční společnost zohlední při výpočtu aktuální hodnoty podílového listu závazek Fondu vůči Investiční společnosti z titulu úplaty Investiční společnosti jako pasivní dohadnou položku, jejíž výše se vypočte jako součin hodnoty příslušné části fondového kapitálu stanovené k příslušnému dni, aktuálně platné příslušné sazby úplaty, koeficientu 30/360 a podílu počet uplynulých dní v měsíci/30. V případě kladného výsledku hospodaření Fondu před zdaněním Investiční společnost zohlední současně závazek Fondu vůči Investiční společnosti jako součin výsledku hospodaření před zdaněním a sazby výkonnostního poplatku.
- 15.4.9 Investiční společnost zohlední při výpočtu aktuální hodnoty podílového listu pohledávku Fondu vůči Investiční společnosti z titulu pobídky obdržené v souvislosti s investováním do fondů kolektivního investování jako aktivní dohadnou položku, jejíž výše se vypočte jako součin hodnoty fondového kapitálu fondu kolektivního investování připadající na Fond stanovené k příslušnému dni, aktuálně platné sazby pobídky, koeficientu 30/360 a podílu počet uplynulých dní v měsíci/30.

## **15.5 Transakční poplatek**

Investiční společnost může účtovat transakční poplatek určený podílem z hodnoty transakce uvedené ve smluvní dokumentaci, a to s souvislosti s nabytím nebo zcizením účasti, popř. nemovitosti, do majetku Fondu nebo z majetku Fondu. Maximální výše transakčního poplatku je uvedena v tabulce v této kapitole Statutu. Podle rozhodnutí Investiční společnosti může být účtován nižší transakční poplatek.

## **15.6 Společné ustanovení o poplatcích a nákladech Fondu**

Poplatky a náklady Fondu slouží k zajištění správy jeho majetku a snižují zhodnocení investovaných prostředků. Přírážka či srážka a transakční poplatek mohou být jak příjmem Investiční společnosti, tak příjmem Fondu. Výše úplaty Investiční společnosti, výše výkonnostního poplatku a transakčního poplatku je uveřejněna na webových stránkách [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz).

## **15.7 Poplatky osobám vedoucím Samostatnou evidenci a Navazující evidenci**

Jednotlivé úkony osob vedoucích Samostatnou evidenci a Navazující evidenci, mohou být zpoplatněny manipulačními poplatky podle jejich sazebníků a hradí je Podílník.

## **16 DALŠÍ INFORMACE**

### **16.1 Informace o Statutu**

#### **16.1.1 Pravidla pro schvalování Statutu a jeho změny:**

- a) Statut a jeho změny navrhuje a schvaluje představenstvo Investiční společnosti,

- b) schválení změny Statutu se provádí schválením jeho nového úplného znění.

Změna Statutu nepodléhá předchozímu schválení ČNB.

- 16.1.2 Vedle Statutu je uveřejňováno i Sdělení klíčových informací. Sdělení klíčových informací musí být v souladu s informacemi uvedenými ve Statutu.

- 16.1.3 Statut a jeho změny a Sdělení klíčových informací se uveřejňují způsobem umožňujícím dálkový přístup a jsou Podílníkům k dispozici v souladu s čl. 16.2 Statutu.

## **16.2 Uveřejňování informací způsobem umožňujícím dálkový přístup**

Uveřejněním informací způsobem umožňujícím dálkový přístup se rozumí uveřejnění informací Investiční společností na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz). O zaslání dokumentů může Podílník požádat na adrese [info@rb.cz](mailto:info@rb.cz).

## **16.3 Likvidace a přeměna Fondu**

### **Důvody pro zrušení Fondu**

- 16.3.1 Důvody pro zrušení Fondu s likvidací jsou podle § 375 ZISIF následující:

- a) rozhodl o tom obhospodařovatel Fondu,
- b) obhospodařovatel Fondu byl zrušen s likvidací, nerozhodne-li ČNB o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele,
- c) zaniklo oprávnění obhospodařovatele Fondu tento Fond obhospodařovat, nerozhodne-li ČNB o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele,
- d) o tom rozhodla ČNB nebo o tom rozhodl soud.

- 16.3.2 Podmínky, za kterých může být rozhodnuto o zrušení Fondu s likvidací nebo o přeměně Fondu ve formě splynutí nebo sloučení podílových fondů nebo o přeměně Fondu na akciovou společnost nebo o přeměně speciálního fondu na standardní fond, případně o dalších formách přeměn, jsou následující:

- a) o zrušení nebo přeměně Fondu rozhoduje představenstvo Investiční společnosti
- b) rozhodnutí o zrušení nebo přeměně Fondu bude přijato pouze za podmínky, že takové rozhodnutí přinese efektivnější obhospodařování majetku Fondu a nebude v rozporu s oprávněnými zájmy Podílníků Fondu.

- 16.3.3 Ke dni zrušení Fondu sestaví jeho administrátor mimořádnou účetní závěrku Fondu podle zákona upravujícího účetnictví.

- 16.3.4 Fond zaniká dnem výmazu ze seznamu podílových fondů vedeného ČNB.

### **Informace o právech Podílníků při zrušení nebo přeměně Fondu**

- 16.3.5 O záměru zrušit nebo přeměnit Fond budou Podílníci informováni způsobem umožňujícím dálkový přístup do 14 dnů po schválení záměru zrušit nebo přeměnit Fond představenstvem Investiční společnosti.

- 16.3.6 Podílníci mají právo na poskytnutí sdělení klíčových informací nového/přejímajícího fondu a na žádost jim bude poskytnut statut a poslední výroční a pololetní zprávy nového/přejímajícího fondu ve formě stanovené právními předpisy, a to před výměnou Podílových listů. Podílník zrušovaného fondu má dále právo požádat Depozitáře o zprávu, zda majetek a dluhy v tomto fondu byly oceněny v souladu s kritérii obsaženými v příslušném projektu a zda výměnný podíl byl vypočítán v souladu se ZISIF a příslušným projektem.

- 16.3.7 Při zrušení nebo přeměně Fondu bude postupováno v souladu s ustanoveními části jedenácté, hlavy IV ZISIF.

### **Přeměna splynutím podílových fondů**

- 16.3.8 Splynutí se provádí podle schváleného projektu splynutí. Ke splynutí je třeba povolení ČNB, nestanoví-li ZISIF jinak.

- 16.3.9 Poté, co nabude právní moci rozhodnutí ČNB o povolení splynutí, bude uveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup sdělení o splynutí, které bude mj. obsahovat informaci o rozhodném dnu

splynutí a o právech podílníků z přeměny vyplývající. Uveřejněním sdělení o splynutí vzniká právo podílníků splývajících fondů na:

- a) na odkoupení Podílového listu bez srážky (vyjma účelně vynaložených nákladů) nebo
- b) na nahrazení cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru cenným papírem nebo zaknihovaným cenným papírem vydávaným jiným standardním fondem nebo jiným zahraničním investičním fondem srovnatelným se standardním fondem, který obhospodařuje stejný obhospodařovatel nebo obhospodařovatel, který je součástí stejného koncernu jako obhospodařovatel standardního fondu nebo zahraničního investičního fondu srovnatelného se standardním fondem, který vydává cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry, za něž mají být cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry nahrazeny.

16.3.10 Právo dle 16.3.9 Statutu zanikne, není-li uplatněno ve lhůtě určené ve sdělení o splynutí, přičemž lhůta musí činit alespoň 30 dnů ode dne uveřejnění sdělení o splynutí a skončit nejpozději 5 pracovních dní před rozhodným dnem splynutí. Nejedná-li se o splynutí, při němž se zpracovává sdělení o splynutí, postupuje se podle § 391 ZISIF.

16.3.11 Administrátor podílového fondu, který splynutím vznikl, zajistí výměnu Podílového listu vydaného Podílovým fondem, který byl splynutím zrušen za podílový list vydaný nově vzniklým podílovým fondem, a to do tří měsíců od rozhodného dne splynutí v poměru určeném podle výše fondového kapitálu podílového fondu připadajícího na Podílový list zrušeného podílového fondu. Jestliže tento výměnný poměr není přiměřený, obhospodařovatel přejímajícího podílového fondu prostřednictvím administrátora tohoto fondu poskytne Podílníkům zrušeného Fondu dorovnání v penězích.

#### **Přeměna sloučením podílových fondů**

16.3.12 Sloučení se provádí podle schváleného projektu sloučení. Ke sloučení je třeba povolení ČNB, nestanovili § 401 odst. 1 ZISIF jinak.

16.3.13 Poté, co nabude právní moci rozhodnutí ČNB o povolení sloučení, bude uveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup sdělení o sloučení, které bude mj. obsahovat informaci o rozhodném dnu sloučení a o právech podílníků z přeměny vyplývající. Uveřejněním sdělení o sloučení vzniká podle § 406 ZISIF právo podílníků slučovaných fondů na:

- a) na odkoupení Podílového listu bez srážky (vyjma účelně vynaložených nákladů) nebo
- b) na nahrazení cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru cenným papírem nebo zaknihovaným cenným papírem vydávaným jiným standardním fondem nebo jiným zahraničním investičním fondem srovnatelným se standardním fondem, který obhospodařuje stejný obhospodařovatel nebo obhospodařovatel, který je součástí stejného koncernu jako obhospodařovatel standardního fondu nebo zahraničního investičního fondu srovnatelného se standardním fondem, který vydává cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry, za něž mají být cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry nahrazeny.

16.3.14 Právo dle 16.3.13 Statutu zanikne, není – li uplatněno ve lhůtě určené ve sdělení o sloučení, přičemž lhůta musí činit alespoň 30 dnů ode dne uveřejnění sdělení o splynutí a skončit nejpozději 5 pracovních dní před rozhodným dnem sloučení.

16.3.15 Nejedná-li se o sloučení, při němž se zpracovává sdělení o sloučení, uveřejní administrátor podílového fondu, který má být sloučením zrušen, rozhodnutí ČNB o povolení sloučení, statut přejímajícího fondu a oznámení o vzniku práva na odkoupení podílového listu ve stanovené lhůtě, a to bez srážky (vyjma účelně vynaložených nákladů).

16.3.16 Obhospodařovatel přejímajícího podílového fondu, uveřejní na internetových stránkách fondu informaci o tom, že nastal rozhodný den sloučení. Administrátor přejímajícího fondu, zajistí výměnu podílového listu vydaného podílovým fondem, který byl sloučením zrušen za podílový list vydaný nově vzniklým podílovým fondem, a to do tří měsíců od rozhodného dne sloučení v poměru určeném podle výše fondového kapitálu podílového fondu připadajícího na podílový list zrušeného podílového fondu. Jestliže tento výměnný poměr není přiměřený, obhospodařovatel přejímajícího podílového fondu prostřednictvím administrátora tohoto fondu poskytne podílníkům zrušeného podílového fondu dorovnání v penězích.

- 16.3.17 Po dobu až 6 měsíců od rozhodného dne sloučení nemusí v souladu s § 408 ZISIF obhospodařovatel přejímajícího fondu dodržovat investiční limity, které Nařízení vlády stanoví u investičních cenných papírů, nástrojů peněžního trhu, cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem, derivátů nebo pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně, je-li pro to z hlediska důsledků sloučení důvod.

#### **Likvidace Fondu**

- 16.3.18 Ve lhůtě do 6 měsíců ode dne zrušení Fondu jeho obhospodařovatel zpeněží majetek ve Fondu a splní dluhy ve Fondu. Následně administrátor do 3 měsíců vyplatí Podílníkům jejich podíly na likvidačním zůstatku. Jsou-li splněny podmínky pro náhradní splnění podle občanského zákoníku, složí se podíl na likvidačním zůstatku do soudní úschovy. Podíl na likvidačním zůstatku se do soudní úschovy nesloží a případně státu, jestliže soudní poplatek za návrh na zahájení řízení o úschově převyšuje částku, která má být do soudní úschovy složena.

#### **Přeměna Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem**

- 16.3.19 K přeměně Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem je třeba povolení ČNB.
- 16.3.20 Administrátor přeměňovaného Fondu uveřejní na internetových stránkách Fondu projekt přeměny, společenskou smlouvu, statut akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, na kterou se má Fond přeměnit, oznámení o vzniku práva na odkoupení Podílového listu a rozhodnutí ČNB o povolení přeměny, a to do 1 měsíce ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Uveřejněním oznámení o vzniku práva na odkoupení vzniká Podílníkům přeměňovaného Fondu právo na odkoupení Podílového listu bez srážky, a to ve lhůtě 2 měsíců ode dne uveřejnění oznámení.
- 16.3.21 Fond, který se přeměňuje na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem, se zrušuje a jeho Podílníci sestávají vlastníky investičních akcií nově vzniklé akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, a to dnem zápisu nově vzniklé akciové společnosti do obchodního rejstříku.
- 16.3.22 Administrátor akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, na kterou byl Fond přeměněn, zajistí výměnu Podílového listu vydaného zrušeným Fondem za investiční akcii nově vzniklé akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, a to do tří měsíců ode dne účinnosti přeměny v poměru určeném podle výše fondového kapitálu Fondu připadajícího na Podílový list zrušeného Fondu. Jestliže tento výměnný poměr není přiměřený, obhospodařovatel akciové společnosti s proměnným základním kapitálem prostřednictvím administrátora poskytne Podílníkům dorovnání v penězích.

#### **Přeměna Fondu na standardní fond**

- 16.3.23 O přeměně Fondu na standardní fond rozhoduje obhospodařovatel přeměňovaného Fondu.
- 16.3.24 K přeměně Fondu na standardní fond je třeba povolení ČNB.
- 16.3.25 Ode dne podání žádosti o povolení přeměny na ČNB administrátor Fondu uveřejní na internetových stránkách tohoto Fondu informaci o zamýšlené přeměně a jejích důsledcích pro Podílníky.

#### **Přeměna Fondu na zahraniční investiční fond bez právní osobnosti**

- 16.3.26 Dle ZISIF se připouští se přeměna Fondu na zahraniční investiční fond bez právní osobnosti, připouští-li to zároveň právo státu, který bude domovským státem přeměňovaného zahraničního investičního fondu.
- 16.3.27 K přeměně Fondu na zahraniční investiční fond bez právní osobnosti je třeba povolení ČNB.
- 16.3.28 Administrátor přeměňovaného Fondu uveřejní na internetových stránkách tohoto Fondu oznámení o vzniku práva na odkoupení Podílového listu, projekt přeměny a rozhodnutí ČNB o povolení přeměny do 1 měsíce ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Uveřejněním oznámení o vzniku práva na odkoupení vzniká Podílníkům přeměňovaného Fondu právo na odkoupení Podílového listu bez srážky, a to ve lhůtě 2 měsíců ode dne uveřejnění oznámení.
- 16.3.29 Fond se stává zahraničním investičním fondem bez právní osobnosti dnem, který stanoví právo domovského státu zahraničního investičního fondu bez právní osobnosti, jinak dnem výmazu Fondu ze seznamu podílových fondů vedeného ČNB.

16.3.30 Ten, kdo pro zahraniční investiční fond bez právní osobnosti vykonává činnost srovnatelnou s činností administrátora, do 3 měsíců od rozhodného dne přeměny zajistí předání Cenných papírů nebo zaknihovaných Cenných papírů investorům přeměněného zahraničního investičního fondu výměnou za Podílové listy. Jestliže tento výměnný poměr není přiměřený, ten, kdo vykonává pro přeměněný investiční fond bez právní osobnosti činnost srovnatelnou s činností obhospodařovatele, poskytne prostřednictvím toho, kdo pro tento fond vykonává činnost srovnatelnou s činností administrátora, poskytne Podílníkům dorovnání v penězích.

#### **16.4 Hlavní právní důsledky vztahující se k smluvnímu závazku investora**

16.4.1 Ve věcech sporů ze smluv mezi Investiční společností a Podílníkem je dána zpravidla pravomoc českých soudů a rozhodným právním řádem je český právní řád.

16.4.2 Podílník má možnost obrátit se na finančního arbitra dle zákona č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, v platném znění, který rozhoduje, pokud jsou splněny další podmínky zákona o finančním arbitrovi, mimo jiné spory fondů kolektivního investování.

#### **16.5 Informace ve smyslu Nařízení SFTR**

16.5.1 Dle čl. 14 odst. 1 Nařízení SFTR Investiční společnost poskytuje Podílníkům tyto dodatečné informace. Nejsou prováděny maržové obchody ani swapy veškerých výnosů ve smyslu Nařízení SFTR. Fond provádí Repo obchody, které mají povahu obchodu zajišťujícího financování dle Nařízení SFTR. Informace k Repo obchodům dle oddílu B Přílohy k Nařízení SFTR jsou uvedeny v odst. 9.6.3 a odst. 10.2.6 Statutu.

#### **16.6 Kontaktní místo k poskytnutí dodatečných informací**

adresa: Raiffeisen investiční společnost a.s.

140 78 Praha 4, Hvězdova 1716/2b

telefon: 234 401 111

e-mailová adresa: info@rb.cz

internetová adresa: [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz)

16.6.1 Investorům musí být před uskutečněním investice poskytnuto Sdělení klíčových informací v aktuálním znění, a to v listinné podobě, pokud není dále stanoveno jinak. Podílníci nebo upisovatelé Podílových listů mohou na požádání bezúplatně získat v listinné podobě, pokud není dále stanoveno jinak, Statut v aktuálním znění a poslední uveřejněnou výroční a pololetní zprávu Fondu prostřednictvím Prodejních míst a v sídle Investiční společnosti. Uvedené dokumenty jsou rovněž uveřejňovány způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz).

16.6.2 Za podmínek stanovených nařízením vlády č. 242/2013 Sb., o sdělení klíčových informací speciálního fondu a o způsobu poskytování sdělení a statutu speciálního fondu v jiné než listinné podobě, lze Sdělení klíčových informací a Statut poskytnout pouze na nosiči informací, který nemá listinnou podobu a pouze způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz).

16.6.3 Investorům budou na jejich žádost administrátorem Fondu poskytnuty nad rámec údajů uvedených ve Statutu údaje o:

- a) kvantitativních omezení uplatňovaných při řízení rizik spojených s investováním Fondu,
- b) technikách uplatňovaných k obhospodařování Fondu,
- c) vývoji hlavních rizik spojených s investováním Fondu a
- d) vývoji výnosů jednotlivých druhů majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění Fondu.

#### **16.7 Základní informace o daňovém systému**

##### **Upozornění**

16.7.1 V této části Statutu je uvedeno pouze zjednodušené shrnutí daňové problematiky související s činností Fondu a daňovými dopady pro jednotlivé investory. Investor se tímto výslovně upozorňuje, že režim zdanění jeho příjmů z Fondu nebo kapitálových zisků z prodeje Podílových listů závisí na platných daňových předpisech v okamžiku dosažení daného příjmu či kapitálového zisku. Daňový režim pro jednotlivé investory se může lišit. Pro informaci o daňových dopadech pro konkrétního investora doporučujeme kontaktovat svého daňového poradce.

**Základní informace o daňovém systému, který se vztahuje na Fond**

- 16.7.2 Daňový režim Fondu je upraven v rámci platných daňových předpisů. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“) upravuje zdanění příjmů Fondu. V době schvalování Statutu zisk Fondu podléhá 5% sazbě dani z příjmů právnických osob. Zdanění příjmů ze zdrojů v zahraničí navíc upravují příslušné mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění (dále je „SZDZ“).

**Základní informace o daňovém systému, který se vztahuje na držbu a převod Podílových listů**

- 16.7.3 ZDP upravuje zdanění příjmů Podílníků souvisejících s držbou, převodem, děděním a darováním Podílových listů. Zdanění příjmů souvisejících s držbou nebo převodem Podílových listů plynoucí Podílníkům nerezidentům navíc upravují příslušné SZDZ.

**Převod Podílových listů**

- 16.7.4 Pro zdanění výnosu z prodeje Podílového listu je pro fyzické osoby rozhodující délka trvání držby Podílového listu. V souladu s platnou legislativou v okamžiku zahájení činnosti Fondu je zisk z prodeje Podílového listu, který investor vlastnil po dobu delší než 3 roky od jejich nabytí, osvobozen od daně z příjmů. U právnických osob a fyzických osob, u kterých byly podílové listy zahrnuty v obchodním majetku, se výnos z prodeje Podílových listů vždy uvádí v daňovém přiznání, zahrnuje se do daňového základu a zdaňuje odpovídající sazbou. Plynou-li příjmy z odkoupení Podílového listu příjemci - daňovému nerezidentu v České republice, je Investiční společnost povinna v zákonem stanovených případech srazit z částky za odkoupený Podílový list tzv. zajištění daně z příjmů.

**16.8 Shrnutí systému odměňování**

Investiční společnost vnitřním předpisem zavedla a uplatňuje systém pro odměňování zaměstnanců a vedoucích osob (pracovníci). Systém pracuje s nárokovou složkou odměny (mzda) a nenárokovou složkou odměny (bonus), s tím že nenároková složka odměny je vyplácena při splnění určitých podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření Investiční společnosti, finanční skupiny RBI a hodnocení výkonu příslušného pracovníka. Specifické postupy pro odměňování se pak uplatní ve vztahu k těm pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Investiční společnost nebo jí obhospodařovaný investiční fond. Systém je nastaven tak, aby zajišťoval, že nebudou porušena pravidla pro střet zájmů a nebudou podstupována nadměrná rizika. Podrobnosti o aktuálním systému odměňování, včetně popisu toho, jak se odměny vypočítávají, a vymezení osob odpovědných za přiznávání odměn a výhod, jsou k dispozici na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz) a jeho popis bude podílníkovi bezplatně poskytnut v papírové podobě na požádání.

**16.9 Způsob a četnost uveřejňování zpráv o hospodaření Fondu**

- 16.9.1 Investiční společnost v souladu s ust. § 233 ZISIF nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz) výroční zprávu Fondu. Investiční společnost v souladu s ust. § 237 ZISIF nejpozději do 2 měsíců po uplynutí prvních 6 měsíců účetního období uveřejní pololetní zprávu Fondu způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz). Investiční společnost v těchto termínech rovněž zasílá ČNB svou výroční zprávu a pololetní zprávu spolu s výroční a pololetní zprávou Fondu.
- 16.9.2 Předchozími ustanoveními tohoto článku Statutu nejsou dotčeny povinnosti Investiční společnosti při zveřejňování účetní závěrky a výroční zprávy podle zvláštních předpisů.
- 16.9.3 Po uplynutí příslušného období uveřejní Investiční společnost způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz).
- a) nejméně jednou měsíčně a pokaždé, když jsou vydávány nebo odkupovány Podílové listy, údaj o aktuální hodnotě fondového kapitálu Fondu a údaj o částce, za kterou jsou vydávány a odkupovány Podílové listy; tento údaj musí být ve vztahu k odkupům uveřejněn nejméně jeden den před začátkem lhůty stanovené pro podání žádosti o odkup Podílového listu v čl. 14.2.2 Statutu; tím není dotčena povinnost uveřejnit údaj o aktuální hodnotě i častěji, je-li to v zájmu ochrany Podílníků,
  - b) za každý kalendářní měsíc údaj o počtu vydaných a odkoupených Podílových listů a o částkách, za které byly tyto Podílové listy vydány a odkoupeny,
  - c) za každý kalendářní měsíc údaj o skladbě majetku ve Fondu k poslednímu dni měsíce.

16.9.4 Investiční společnost dále uveřejňuje v souladu s ust. § 241 odst. 3 a 4 ZISIF bez zbytečného odkladu způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz):

- a) procentní podíl majetku, který podléhá zvláštním opatřením v důsledku jeho nízké likvidity, na celkovém majetku Fondu,
- b) rizikový profil Fondu a systém řízení rizik,
- c) míře využití pákového efektu a změnách v míře využití pákového efektu, zárukách poskytnutých v souvislosti s využitím pákového efektu, jakož i veškerých změnách týkajících se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu, a
- d) nová opatření přijatá k řízení rizika nedostatečné likvidity Fondu.

16.9.5 Údaje uveřejňované dle odst. 16.9.4 písm. a) až d) Statutu se zpřístupňují rovněž prostřednictvím výroční zprávy Fondu.

#### 16.10 Orgán dohledu Fondu

název: Česká národní banka  
adresa: Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1  
telefon: + 420 224 411 111  
e-mailová adresa: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz)  
URL adresa: [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)

#### 16.11 Upozornění investorům

- Povolení k činnosti investiční společnosti a výkon dohledu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti fondu kolektivního investování, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu, obhospodařovatelem fondu kolektivního investování, administrátorem fondu kolektivního investování, depozitářem fondu kolektivního investování nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.
- Podílové listy nebudou na území České republiky nabízeny, prodávány, převáděny nebo předávány, přímo nebo nepřímo osobám, u kterých by Investiční společnost vznikla povinnost zajistit daň v případě odkupu Podílových listů Fondu.
- Podílové listy nemohou být nabízeny, prodávány, převáděny nebo předávány, přímo či nepřímo, ve Spojených státech amerických nebo jejich teritoriích, državách nebo územích podléhajících jurisdikci Spojených států amerických (dále jen „USA“), případně osobám, které:
  - mají občanství USA nebo trvalý pobyt v USA,
  - mají místo narození v USA,
  - mají rezidenční adresu nebo korespondenční adresu nebo adresu sídla v USA,
  - zadaly trvalý příkaz k převodu prostředků na účet vedený v USA nebo pravidelně zasílají instrukce z adresy v USA,
  - daly zmocnění osobě s adresou v USA nebo
  - byly založeny podle práva USA.

Pokud by se stávající Podílník stal takovou osobou s vazbou na USA, je povinen neprodleně požádat o odkup Podílových listů Fondu.

Podílové listy nebyly a nebudou registrovány v USA podle zákona USA o Cenných papírech z roku 1933, ve znění pozdějších předpisů a Fond nebyl a nebude registrován dle zákona o investičních společnostech z roku 1940, ve znění pozdějších předpisů. Investiční společnost byla registrována jako sponzorovaná osoba (sponzorující osoba Raiffeisenbank a.s.) úřadem Internal Revenue Service (IRS) podle USA zákona Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) a obdržela GIIN 3EHN6Q.00000.SP.203.

**Tento Statut je vydáván představenstvem Investiční společnosti v souladu se ZISIF a Vyhláškou o statutu a obsahuje úplné a pravdivé údaje.**

V Praze dne 1. 7. 2022

Ing. Jaromír Sladkovský  
předseda představenstva  
Raiffeisen investiční společnost a.s.

Ing. Michal Ondruška  
člen představenstva  
Raiffeisen investiční společnost a.s.