Statut

REICO ČS LONG LEASE fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

VYMEZENÍ POJMŮ 2
ČÁST I. ÚDAJE O FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ 5
ČÁST II. OBHOSPODAŘOVATEL 5
ČÁST III. ADMINISTRÁTOR 6
ČÁST IV. POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI 6
ČÁST V. DEPOZITÁŘ 7
ČÁST VI. INVESTIČNÍ STRATEGIE 8
ČÁST VII. RIZIKOVÝ PROFIL 14
ČÁST VIII. HISTORICKÁ VÝKONNOST 18
ČÁST IX. ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH 18
ČÁST X. ÚDAJE O CENNÝCH PAPÍRECH VYDÁVANÝCH FONDEM 24
ČÁST XI. POPLATKY A NÁKLADY 30
ČÁST XII. DALŠÍ ÚDAJE NEZBYTNÉ PRO INVESTORY K ZASVĚCENÉMU POSOUZENÍ INVESTICE 32
PŘÍLOHA 1. STATUTU ČS NEMOVITOSTNÍHO FONDU, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND REICO INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI ČESKÉ SPOŘITELNY, A.S. 37
PŘÍLOHA 2. STATUTU ČS NEMOVITOSTNÍHO FONDU, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND REICO INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI ČESKÉ SPOŘITELNY, A.S. 37

Vymezení pojmů

Níže uvedené pojmy mají v tomto statutu následující význam:

AKAT ČR
se rozumí Asociace pro kapitálový trh ČR sdružující nevýznamnější správce – investiční společnosti a asset management společnosti, které působí v České republice.

Aktuální hodnotou podílového listu
příslušné třídy podílových listů se rozumí hodnota fondového kapitálu třídy v podílovém fondu připadající na jeden podílový list této třídy podílových listů.

ČNB
se rozumí Česká národní banka, která vykonává dohled nad dodržováním zákona o investičních společnostech a investičních fondech, podmínek stanovených v rozhodnutí vydaném dle zákona o investičních společnostech, statutu fondu, depozitářské smlouvě apod.

Členským státem
se rozumí členský stát Evropské unie, anebo jiný smluvní stát Dohody o Evropském hospodářském prostoru.

Distributorem
se rozumí Česká spořitelna, a. s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, která provádí distribuci podílových listů a další služby pro fond.

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

Fondovým kapitálem
se rozumí hodnota majetku investičního fondu snížená o hodnotu dluhů investičního fondu.

Fondem nemovitostí
se rozumí speciální fond, který podle svého statutu investuje do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech.

Fondy kolektivního investování
jsou standardní fondy a speciální fondy.

Futures
se rozumí standardizovaná dohoda dvou stran o nákupu nebo prodeji standardizovaného množství podkladového nástroje za předem stanovenou cenu vypořádaná k danému budoucímu datu, kdy vypořádání kontraktu je zajištěno clearingovým centrem.

Investiční fondy
jsou fondy kolektivního investování a fondy kvalifikovaných investorů.

Investiční společností
se rozumí REICO investiční společnost České spořitelny, a. s., se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 275 67 117, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 10850.

Majetkem v podílovém fondu
se rozumí pro účely výpočtu investičních limitů a limitů u celkové expozice aktiva fondu.

Nařízením o investování
se rozumí Nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování.

Nařízením k AIFMD
se rozumí Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

Obchodníkem s cennými papíry
se rozumí ve vztahu k České republice jakákoli osoba, která má povolení poskytovat investiční služby ve smyslu zákona o podnikání na kapitálovém trhu, a ve vztahu k jinému státu jakákoli osoba, která je podle práva takového státu oprávněna poskytovat obdobné služby.

Opcí
se rozumí dohoda, kdy kupující opce má právo koupit nebo prodat podkladový nástroj za předem stanovenou cenu s vypořádáním k danému datu v budoucnosti nebo během určitého období v budoucnosti a zároveň prodávající opce má povinnost toto právo uspokojit.

OTC (over the counter) finančními deriváty
se rozumí finanční deriváty nepřijaté k obchodování na regulovaném či obdobném trhu.

Podílníkem
se rozumí vlastník podílového listu.

Podílovým fondem nebo fondem
se rozumí podílový fond specifikovaný v Části I tohoto statutu.

Podílovým listem
Podílový list je cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír, který představuje podíl podílníka na podílovém fondu a se kterým jsou spojena práva podílníka plynoucí ze zákona nebo ze statutu podílového fondu.

Prodejní cenou podílového listu
se rozumí částka, za kterou investiční společnost vydá podílový list podílového fondu a která se rovná aktuální hodnotě podílového listu vyhlášené k rozhodnému dni.

Podkladovým nástrojem
se rozumí majetek nebo závazky, ze kterých je složen derivát.

Prodejním poplatkem
se rozumí přirážka k prodejní ceně podílového listu, ve smyslu § 130 odst. 2 zákona o investičních společnostech. Za obdobu prodejního (vstupního) poplatku může být považován i nezainvestovaný zbytek („přeplatek“) vznikající při zaokrouhlování částky zaplacené investorem na odpovídající nejbližší nižší celý počet podílových listů, který je převáděn do výnosů podílového fondu.

Půjčkou cenných papírů
se rozumí převod cenných papírů na jinou osobu se současným závazkem této osoby vrátit cenné papíry ke stanovenému datu.

Ratingem dluhopisů
se rozumí rating udělený dluhopisům, osobě, která poskytuje záruku za splacení dluhopisů, emitentovi, nebo mateřské společnosti emitenta.

Repo obchodem
se rozumí repo nebo reverzní repo.

Repem
se rozumí poskytnutí cenných papírů za peněžní prostředky se současným závazkem přijmout tyto cenné papíry ke stanovenému datu za částku rovnající se původním peněžním prostředkům a úroku (klasické repo, sell-and-buy-back, poskytnutí půjčky cenných papírů zajištěné peněžními prostředky).

Reverzním repem
se rozumí přijetí cenných papírů za peněžní prostředky se současným závazkem poskytnout tyto cenné papíry k přesnému datu za částku rovnající se převedeným peněžním prostředkům a úroku (klasické reverzní repo, buy-and-sell-back, přijetí půjčky cenných papírů zajištěné peněžními prostředky).

Rozhodným dnem pro vydání podílového listu
je den připsání finančních prostředků podílníka na účet podílového fondu.

Statutem
se rozumí tento statut podílového fondu REICO ČS LONG LEASE fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., obsahující náležitosti stanovené zákonem o investičních společnostech, a vyhláškou o náležitostech statutu.

Swapem
se rozumí dohoda dvou stran o vzájemném nákupu a prodeji podkladových nástrojů za předem stanovenou cenu,

která je vypořádávána k určitým okamžikům v budoucnosti.

Třídou (druhem) podílových listů
se rozumí skupina podílových listů, s nimiž jsou spojena stejná zvláštní práva. Mezi jednotlivými třídami se některá práva spojená s podílovým listem mohou lišit způsobem, který upravuje statut.

Ukazatelem celkové nákladovosti fondu kolektivního investování (dále též jen „**TER**“)
se rozumí ukazatel v procentním vyjádření poměru celkové výše nákladů k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu. Celkovou výší nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech a ziscích nebo ztrátách fondu kolektivního investování, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji.

Vyhláškou o úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech
se rozumí vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Vyhláškou o statutu
se rozumí vyhláška č. 246/2013 Sb., o statutu fondu kolektivního investování.

Vyhláškou o samostatné evidenci investičních nástrojů
se rozumí vyhláška č. 58/2006 Sb., o způsobu vedení samostatné evidence investičních nástrojů a evidence navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů, v platném znění.

Výnosovou metodou
metoda stanovení reálné hodnoty nemovitosti na základě udržitelného výnosu z nájemného po odečtení nákladů na správu nemovitosti a uvažovaného rizika ztráty z nájemného.

Zákonem o investičních společnostech nebo jen zákonem
se rozumí zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění.

Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu
se rozumí zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

Část I.
Údaje o fondu kolektivního investování

1. *Název fondu*
   REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.
2. *Den vzniku fondu*
   19. ledna 2021.
3. *Údaj o zápisu fondu do seznamu investičních fondů*
   Fond je zapsán v seznamu investičních fondů dle § 597 písm. b) zákona o investičních společnostech se vznikem dne 19. ledna 2021.
4. *Doba, na kterou je fond vytvořen nebo založen*
   Fond je vytvořen na dobu neurčitou.
5. *Údaj o typu fondu*
   Fond je speciálním fondem. Není ani řídícím ani podřízeným fondem. Má formu otevřeného podílového fondu.
6. *Historické údaje o statusových věcech fondu*
   Od založení podílového fondu nedošlo ke změně statusových věcí fondu kolektivního investování.
7. *Údaje o tom, zda se zřizuje shromáždění podílníků*
   Shromáždění podílníků podílového fondu se nezřizuje.

Část II.
Obhospodařovatel

1. *Údaje o obhospodařovateli*
   obchodní firma: REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
   sídlo: Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00
   identifikační číslo: 275 67 117
2. *Den vzniku*
   13. června 2006
3. *Údaj o zápisu do seznamu investičních společností*
   Obhospodařovatel je zapsán v seznamu investičních společností dle § 596 písm. a) ve spojení s § 662 odst. 1 zákona o investičních společnostech s uvedeným datem od 27. 11. 2006.
4. *Výše základního kapitálu a údaj o splacení základního kapitálu*
   Základní kapitál investiční společnosti činí 25 200 000,- Kč, splaceno je 100 %.
5. *Údaje o rozhodnutí o povolení k činnosti investiční společnosti*
   Investiční společnosti bylo uděleno povolení k činnosti na základě rozhodnutí ČNB, datum vydání rozhodnutí 24. 11. 2006, čj. rozhodnutí 41/N/101/2006/4 2006/10963/540, datum nabytí právní moci 27. 11. 2006, jímž došlo současně ke schválení vedoucích osob investiční společnosti. Povolení bylo později nahrazeno povolením ze dne 23.3.2010, č.j. 2010/2717/570 Sp/2010/124/571, s datem nabytí právní moci 24.3.2010.
6. *Údaje o konsolidovaném celku, do kterého je obhospodařovatel zahrnut*
   Investiční společnost patří do konsolidovaného celku společnosti Česká spořitelna, a. s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, která je její přímo ovládající osobou. Nepřímo ovládající osobou – osobou ovládající společnost Česká spořitelna, a. s. je společnost Erste Group Bank AG se sídlem Graben 21, 1010 Vídeň, Rakouská republika, a to prostřednictvím EGB Ceps Holding GmbH, resp. EGB Ceps Beteiligungen GmbH.
7. *Seznam vedoucích osob investiční společnosti s uvedením jejich funkcí*
   Vedoucími osobami investiční společnosti jsou Tomáš Jandík, CFA, MRICS, ve funkci předsedy představenstva, Ing. Miloš Novák, CSc. ve funkci místopředsedy představenstva a JUDr. Darina Lišuchová ve funkci členky představenstva.

8. *Údaje o funkcích, které vedoucí osoby vykonávají mimo investiční společnost, pokud mají význam ve vztahu k činnosti investiční společnosti nebo fondu kolektivního investování obhospodařovanému investiční společností*
   Vedoucí osoby investiční společnosti zastávají funkce statutárních orgánů nemovitostních společností, které jsou v majetku fondu ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., v majetku REICO ČS LONG LEASE fondu a v majetku REICO nemovitostního fondu SICAV a.s. a jeho Podfondu REICO. Tato jejich činnost koresponduje s jejich činností při obhospodařování majetku fondu investiční společnosti. Miloš Novák je členem dozorčí rady společností CEE Property Development Portfolio 2 a.s., Czech and Slovak Property Fund B.V. a CEE Property Development Portfolio B.V., které patří do finanční skupiny České spořitelny.

9. *Údaje o předmětu podnikání investiční společnosti*
   Předmětem podnikání Investiční společnosti je v souladu s povolením uděleným Českou národní bankou:

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

   Investiční společnost je specializovaná na obhospodařování speciálních fondů, a to zejména speciálních fondů nemovitostí a fondů kvalifikovaných investorů.

10. *Seznam investičních fondů obhospodařovaných investiční společností*
    Investiční společnost obhospodařuje:

- ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., tj. podílový fond dle tohoto statutu.
- REICO nemovitostní fond SICAV a.s.
- REICO ČS LONG LEASE fond.

Část III.
Administrátor

Administraci fondu provádí obhospodařovatel.

Část IV.
Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti

1. *Údaj o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování fondu*
   Investiční společnost pověřuje zajišťováním součinností sledování zákonných a statutových limitů Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika se sídlem, Praha 4 – Michle, Budějovická 1518/13a, PSČ 140 00, IČ: 04107128.

2. *Údaj o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace*
   Investiční společnost pověřila Českou spořitelnu, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782 výkonem následujících činností, které jsou součástí administrace fondu:
   - *vedení účetnictví*
   - *podpora v oblasti Compliance*
   - *interní audit*
   - *zajišťování součinnosti při řízení rizik, vyřizování stížností a reklamací investorů souvisejících s nabízením investic do fondu, vedením evidence zaknihovaných cenných papírů a vydávání a odkupování podílových listů*
   - *oceňování jeho majetku a dluhů s výjimkou oceňování nemovitostních aktiv*
   - *výpočet aktuální hodnoty zaknihovaného cenného papíru vydávaného fondem*
   - *zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním*
   - *vedení seznamu vlastníků zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem*
   - *zajišťování vydávání a odkupování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem*
   - *vyhotovení propagačního sdělení týkajícího se fondu v rámci nabízení investic do fondu*

- *uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů podílníkům fondu a jiným osobám, a to zejména před provedením investice do fondu*
- *rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením fondu*
- *vedení evidence o vydávání a odkupování zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem*
- *úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem*
- *nabízení investic do tohoto fondu,*
- *výkon činnosti pověřence pro ochranu osobních údajů.*

3. Investiční společnost pověřuje zajišťováním právního poradenství pro fond (např. při pořizování nemovitostí, při přeměně nemovitostních společností) externí advokátní kanceláře. Obdobně zajišťuje externě poradenství v oblasti daňové, účetní, stavební (zejména při pořizování nemovitostí), a to specializovanými společnostmi. Externí advokátní kanceláře a externí poradci jsou vybíráni v souladu s požadavky odborné péče ad hoc ze seznamu těchto osob, které byly investiční společností vybrány na základě výběrového řízení. Dalšími činnostmi, kterými investiční společnost pověřila Českou spořitelnu, a.s., jsou administrativní podpora v oblasti řízení lidských zdrojů a podpora v oblasti IT Operations.

Investiční společnost, resp. jednotlivé nemovitostní společnosti, svěřují správu nemovitostí v majetku podílového fondu, nebo v majetku nemovitostní společnosti, podnikatelům specializovaným na správu tohoto majetku. V oblasti ekonomické správy nemovitosti (zejména jednání s nájemníky, zajištění plnění nájemních smluv nájemníky, vymáhání pohledávek apod.) jsou to property manageři. V oblasti zajištění běžného chodu nemovitosti (zejména, úklid, údržba, drobné opravy, apod.) jsou to facility manageři. Strategická rozhodnutí, včetně uzavírání a ukončování nájemních smluv (s výjimkou krátkodobých smluv zanedbatelného rozsahu) jsou řízena investiční společností, resp. prostřednictvím statutárních orgánů nemovitostních společností, které jsou tvořeny výhradně členy představenstva nebo pověřenými zaměstnanci investiční společnosti. Property a facility management společnosti jsou vybírány zejména s ohledem na charakter nemovitosti, lokalitu a především s ohledem na zajištění odborné péče při správě nemovitostí.

Část V.
Depozitář

1. *Údaje o osobě depozitáře*
Depozitářem podílového fondu (dále též jen „depozitář“) je Česká spořitelna, a. s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

2. *Údaje o zápisu do seznamu depozitářů*
Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 zákona o investičních společnostech s uvedeným datem od 30. 12. 1991.

3. *Popis základních činností depozitáře fondu a jeho povinností vůči fondu včetně vymezení jeho odpovědnosti*
Činnosti depozitáře vyplývají zejména ze zákona o investičních společnostech a způsob plnění povinností depozitáře pak vyplývá z příslušných ustanovení přímo použitelného předpisu Evropské unie, kterým se provádí Nařízení k AIFMD. Konkrétní specifikace výkonu těchto činností je pak upravena v depozitářské smlouvě.

Depozitář:
- má v opatrování zastupitelné investiční nástroje v majetku fondu jejich evidováním na vlastnickém účtu, který depozitář fondu vede pro tento fond v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, v samostatné evidenci investičních nástrojů, v evidenci na ně navazující nebo v obdobné evidenci vedené podle práva cizího státu,
- má fyzicky v úschově majetek fondu, jehož povaha to umožňuje,
- zajišťuje evidenci o majetku fondu, jehož povaha to umožňuje,
- zřizuje nebo vede peněžní účty na jméno investiční společnosti zřízené ve prospěch fondu,
- zřizuje nebo vede peněžní účty na svoje jméno zřízené ve prospěch fondu,
- eviduje všechny peněžní účty fondu a kontroluje pohyb peněžních prostředků na těchto účtech

- kontroluje, zda v souladu se zákonem o investičních společnostech, přímo použitelným předpisem Evropské unie v oblasti obhospodařování investičních fondů, statutem fondu a ujednáními depozitářské smlouvy,
  a) byly vydávány a odkupovány podílové listy,
  b) byla vypočítávána aktuální hodnota podílového listu,
  c) byl oceňován majetek a dluhy fondu,
  d) byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem tohoto fondu v obvyklých lhůtách,
  e) jsou používány výnosy plynoucí pro fond,
  f) jsou prováděny příkazy obhospodařovatele směřující k nabytí nebo zcizení věcí v majetku tohoto fondu.
- provádí příkazy investiční společnosti v souladu s depozitářskou smlouvou nebo statutem podílového fondu,
- kontroluje plnění podmínek účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

Depozitář fondu, který obhospodařovateli tohoto fondu, tomuto fondu nebo podílníkovi fondu způsobí újmu porušením své povinnosti stanovené nebo sjednané pro výkon jeho činnosti jako depozitáře, je povinen ji nahradit. Povinnosti k náhradě se depozitář fondu zprostí jen, prokáže-li, že újmu nezavinil ani z nedbalosti.

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

Depozitář zajišťuje evidenci aktiv fondu dle § 71 odst. c) zákona o investičních společnostech ve vztahu k nemovitostním aktivům, přičemž zejména zajistí, že jsou zavedeny postupy, aby zapsaná aktiva nemohla být připsána, převedena, vyměněna nebo doručena, aniž by o takových transakcích byl depozitář informován.

4. *Popis jiných činností, které depozitář fondu pro fond vykonává.*
   Depozitář vykonává pro fond rovněž další činnosti popsané v části IV. odst. 2 statutu fondu. Depozitář zajišťuje oddělení výkonu těchto jiných činností od výkonu činností depozitáře v souladu s ustanovením § 65 zákona o investičních společnostech.

5. *Údaje o konsolidačním celku, do kterého je depozitář zahrnut*
   Depozitář je součástí konsolidovaného celku Erste group a je ovládán společností Erste Group Bank AG se sídlem AM Belvedere 1, 1100 Vídeň, Rakouská republika, a to prostřednictvím EGB Ceps Holding GmbH, resp. EGB Ceps Beteiligungen GmbH.

6. *Údaje o osobách, kterým depozitář svěřil úschovu majetku fondu kolektivního investování*
   Custodianem, na kterého může depozitář delegovat úschovu investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém fondu, může být banka nebo obchodník s cennými papíry, který dodržuje pravidla obezřetnosti, včetně minimálních kapitálových požadavků, a podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá pravidelnému externímu auditu, který ověřuje, že jsou příslušné investiční nástroje v jeho moci.

   Depozitář v současné době používá služeb Clearstream Banking Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit zejména se vstupem na nové trhy.

Část VI.
Investiční strategie

1. *Druhy majetkových hodnot, které mohou být do fondu nabyty*
   Podílový fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle zákona a v rámci zákonem stanovených limitů.

   Hlavním kritériem pro výběr nových akvizičních příležitostí je průměrná příjmem vážená délka nájemních smluv pro danou příležitost, která v době akvizice musí činit minimálně 5 let a

preferenčně více než 10 let. Toto kritérium může být upraveno v případě, že obchodní záměr prokazatelně povede k zajištění takto dlouhého nájemního vztahu (např. development další fáze již existujícího projektu).

Podílový fond investuje zejména do následujících typů nemovitostí:
- logistické a průmyslové nemovitosti,
- administrativní budovy a centra,
- maloobchodní budovy,
- ostatní specializované nemovitosti.

Cílem fondu je investovat do budov s pozitivním environmentálním a/nebo sociálním dopadem, a to zejména z pohledu konstrukce budovy, jejího provozu nebo typu aktivity hlavního nájemce. Kritériem pro vyhodnocení investice tak je mimo jiné potenciál pro:

- zmírňování změny klimatu a přizpůsobování se jeho změně,
- udržitelnost využívání a ochrany vodních a mořských zdrojů,
- přechod na oběhové hospodářství (tzv. cirkulární ekonomiku),
- prevenci a omezování znečištění životního prostředí a
- ochranu a obnovu biologické rozmanitosti a ekosystémů.

Mezi tato kritéria patří např. energetická náročnost budovy, sledování mezinárodně uznávaných certifikátů pro označování nemovitostí, výběr property a facility managerů, zaměřujících se na energetické úspory (formou recyklace odpadů, užitkové vody, snižování spotřeby elektrické energie apod.).

Způsob financování nemovitostních projektů a zejména developerská činnost je realizována v souladu se standardy takovýchto aktivit na nemovitostním trhu. Nabývání nemovitostí koupí či jejich výstavba je financována zpravidla z vlastních zdrojů podílového fondu. Podílový fond v rámci povolených limitů může financovat nákup či výstavbu nemovitostí úvěrem, a to pouze za předpokladu, že takové financování zvýší ekonomický efekt celé transakce. Samotná výstavba nemovitostí je realizována renomovanými stavebními společnostmi (ať již nemovitostními společnostmi či jinými stavebními společnostmi).

Smlouva o výstavbě nemovitosti musí být předložena depozitáři. Před zahájením výstavby je požadováno ocenění projektu podle očekávaného stavu v okamžiku dokončení. Dále je provedeno nezávislé ocenění výše stavebních nákladů nezávislým znalcem. V průběhu výstavby pak dochází k postupnému uvolňování finančních prostředků, a to v souladu se smlouvou s dodavatelem stavby, na základě předložené faktury specifikující prostavěnou část a za podmínky odsouhlasení faktického stavu stavby nezávislým stavebním dozorem. Stavební dozor rovněž provede kontrolu fakturovaných položek a jejich skutečné realizace.

Příslušenstvím nemovitostí jsou věci, které náleží investiční společnosti (resp. podílovému fondu) jakožto vlastníku nemovitosti (věci hlavní) a jsou jí určeny k tomu, aby byly s touto nemovitostí trvale užívány. Příslušenství nemovitosti musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí ji zatěžovat nadbytečnými náklady. Standard příslušenství musí být přiměřený standardu nemovitosti. Příslušenství představuje zejména mobiliář, zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení), vnitřní vybavení apod.

Nemovitostní společností se rozumí akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným nebo obdobná právnická osoba podle zahraničního práva, jejímž předmětem podnikání nebo činností je převážně nabývání nemovitostí včetně jejich příslušenství, provozování nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku. Za nemovitostní společnosti se přiměřeně považují developerské společnosti.

Podílový fond dále investuje do likvidního majetku:
- pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně dle §15 nařízení o investování s dobou splatnosti nejvýše 1 rok,
- cenných papírů vydaných fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, jestliže má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu dohledu a jsou tyto cenné papíry

odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok. Nelze však nabýt cenný papír vydaný fondem nemovitostí nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem,

- státních pokladničních poukázek, poukázek České národní banky a srovnatelných nástrojů peněžního trhu,
- dluhopisů a obdobných zahraničních cenných papírů, které jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě, nebo na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, nebo se s nimi obchoduje na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, jestliže tyto trhy jsou uvedeny v seznamu zahraničních trhů obdobných regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, vedeném Českou národní bankou, a mají zbytkovou dobu splatnosti nejdéle 3 roky, Rating těchto dluhopisů musí být alespoň v investičním stupni. Je-li přiděleno více ratingů dle definice ve „Vymezení pojmů“ tohoto statutu, pak postačí, bude-li uvedené kritérium splňovat alespoň jeden z nich.

2. *Investiční limity ve vztahu k majetku dle odst. 1.*
Hodnota nemovitosti nabývané do majetku fondu nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku fondu, resp. 60 % po dobu 3 let od založení fondu. Po jejím nabytí do jmění fondu nemovitostí může překračovat uvedený limit o více než 10 % nejdéle po dobu 3 let ode dne, kdy k tomuto překročení poprvé došlo.

Celková hodnota nemovitostí, které se oceňují porovnávacím způsobem, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku fondu. Má-li fond účast v nemovitostní společnosti, započítává se do tohoto limitu též hodnota takových nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, a to poměrem vyplývajícím z této účasti.

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.

Maximální limit investic do všech nemovitostí činí 80 % majetku fondu.

Maximální limit investic do jedné nemovitostní společnosti: hodnota účasti fondu v jedné nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku fondu. Hodnota účasti v nemovitostní společnosti nesmí po nabytí této účasti překračovat 40 % hodnoty majetku fondu po dobu trvající déle než 3 roky.

Maximální limit investic do všech nemovitostních společností činí 80 % hodnoty majetku fondu.

Nejméně 20 % svého majetku investuje fond do likvidního majetku.

3. *Údaj o kopírování nebo sledování indexu nebo jiného finančního kvantitativně vyjádřeného ukazatele*
Fond nesleduje ani nezamýšlí sledovat a nekopíruje ani nehodlá kopírovat žádný určitý index nebo finanční ukazatel.

4. *Údaj o koncentraci investic*
Podílový fond je ze své povahy zaměřen na investice do nemovitostí a nemovitostních společností, které mohou tvořit až 80 % majetku ve fondu. V rámci tohoto zaměření není fondem striktně sledována užší koncentrace na určité hospodářské odvětví.

Z hlediska zeměpisné oblasti fond investuje do nemovitosti na území České republiky, Slovenska, Polska, Maďarska, Německa, Rakouska a případně na územích ostatních členských států OECD. Všechny státy kromě České republiky jsou nadále společně označeny jako „jiné státy“.

Celkový limit pro investice do nemovitostí na území jiných států je maximálně 80 % hodnoty majetku fondu.

V případě jiných států platí pro investice do nemovitostí na území příslušného státu maximální limit 80 % hodnoty majetku fondu.

Tímto se upozorňuje, že investice v jiných zemích mohou přinášet zvýšené riziko, ačkoliv fond investuje v souladu s principy stanovenými statutem a právními předpisy, a že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu fondu.

5. *Zajištění nebo zaručení investice*
   Fond není zajištěným ani zaručeným fondem.

6. *Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky na účet fondu*
   Fond může přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % hodnoty majetku fondu. Takovéto krátkodobé úvěry fond přijímá zejména k překonání krátkodobého nedostatku likvidních prostředků, např. bezprostředně po dokončení akvizice nemovitosti.

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

   Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých fondem nesmí přesáhnout 100 % hodnoty majetku fondu.

7. *Možnosti a limity použití majetku fondu k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru a zajištění závazku jiné osoby nebo úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním*
   Majetek fondu nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, které nesouvisí s jeho obhospodařováním. Podílový fond může v souladu s ustanovením § 74 nařízení o investování poskytovat úvěry anebo zápůjčky nemovitostním společnostem, ve kterých má účast, a to za následujících podmínek v rámci uvedených limitů.

   Úvěr nebo zápůjčka musí být zajištěna a v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr nebo zápůjčka splatná do 6 měsíců ode dne pozbytí účasti.

   Součet 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.

   Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku fondu nemovitostním společnostem nesmí překročit 55 % hodnoty majetku fondu.

   Majetek fondu nelze použít k poskytnutí daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním, pokud nařízení o investování nestanoví jinak.

8. *Možnosti a limity vztahující se k prodeji majetkových hodnot na účet fondu, které fond nemá ve svém majetku*
   Vzhledem k zaměření fondu na investování do nemovitostí a konzervativnímu charakteru investic do investičních nástrojů nebude podílový fond provádět nekryté prodeje, tedy prodeje majetkových hodnot, které fond nemá ve svém majetku.

9. *Údaj o technikách k obhospodařování investičního fondu a možnosti a limity jejich používání.*
   Pro efektivní obhospodařování majetku v podílovém fondu může investiční společnost používat finanční deriváty a repo obchody. Komoditní deriváty fond využívat nesmí. Efektivním obhospodařováním majetku se rozumí realizace operací za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů, nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro podílový fond za předpokladu, že podstupované riziko je v souladu s rizikovým profilem fondu. Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem v podílovém fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

   Riziko protistrany z finančních derivátů, vyjádřené jako součet kladných reálných hodnot derivátů, nesmí u jedné smluvní strany, která je osobou uvedenou v § 72 odst. 2 zákona překročit 10 % hodnoty majetku fondu, u smluvních stran, které jsou jinou osobou než osobou uvedenou v § 72 odst. 2 zákona 5 %.

   Druhy, limity a způsob používání technik a nástrojů, které je možno používat k efektivnímu

obhospodařování majetku v podílovém fondu, postup pro vyhodnocování míry rizika spojeného s investováním a způsob plnění informační povinnosti o druzích OTC finančních derivátů, které má podílový fond v majetku, o rizicích s nimi spojených, o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s operacemi využívajícími tyto finanční deriváty, se řídí nařízením o investování.

Jako přípustné finanční deriváty smí být do majetku v podílovém fondu nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Finanční deriváty může fond sjednat jen za účelem zajištění. Toto zajištění je aktivně řízeno, zejména za pomoci níže uvedených nástrojů.

Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze úroková míra, měnový kurz, měna, finanční index, který je dostatečně diverzifikován, dostatečně reprezentativní a veřejně přístupný a majetková hodnota, kterou lze podle investiční strategie fondu uvedené ve statutu nabýt do jmění tohoto fondu.

Deriváty mohou být sjednány s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.

V případě použití OTC finančních derivátů, musí být splněny tyto podmínky:
a) hodnota tohoto derivátu se vztahuje pouze k hodnotám, které mohou být podkladovým aktivem derivátu,
b) tento derivát se oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,
c) 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 o investování, a
d) tento derivát je sjednán s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.

Základní ekonomická charakteristika nejpoužívanějších operací s finančními deriváty je tato:

Opce
Prodej kupních opcí (short call)
Na investiční nástroje nacházející se již v majetku podílového fondu mohou být investiční společností prodávány kupní opce například tehdy, když u těchto cenných papírů nelze očekávat žádný významný růst jejich hodnoty. Investiční nástroje zůstávají v majetku podílového fondu po dobu, ve které kupující kupní opce může využít své opční právo. V případě očekávaného vývoje kurzu se touto cestou vylepší výnos titulů, na jejichž nákup byla opce prodána, o částku opční prémie (to je částka, kterou je třeba za opci uhradit). V případě rostoucích kurzů existuje však riziko, že bude nutné tituly prodat za sjednanou základní cenu (to je předem stanovená cena, za kterou může být opce realizována), tedy pod jejich aktuální tržní hodnotou. Ušlý zisk z nárůstu kurzů je zmírněn inkasovanou opční prémií. Jelikož investiční společnost nesmí po dobu platnosti opce prodat z majetku podílového fondu investiční nástroje, na které je opce vystavena, nemůže se v této době ani bránit proti klesajícím kurzům jejich prodejem.

Nákup kupních opcí na nákup (long call)
Nákup kupních opcí umožňuje investiční společnosti v případě pozitivního vývoje na trhu vybudovat již s poměrně malým kapitálem (platba opční prémie) diverzifikované portfolio se slibnými šancemi na nárůst hodnoty. V případě odpovídajícího vývoje kurzů mohou být prostřednictvím využití práva na koupi investičních nástrojů zakoupeny tituly za nabývací cenu, která leží pod jejich tržní hodnotou. Na druhou stranu zde hrozí riziko, že opční prémie zůstane nevyužita, pokud realizace kupní opce za předem stanovenou základní cenu nebude z ekonomického hlediska smysluplná. Změny kurzu titulů, na něž je opce vydána, mohou výrazně snížit hodnotu opčního práva, nebo vést až k jeho naprosté bezcennosti. S ohledem na omezenou dobu platnosti nelze spoléhat na to, že cena opčního práva se včas znovu zotaví. Při výpočtu očekávaného zisku je třeba zohlednit náklady spojené s nákupem, realizací nebo prodejem opce, popř. s uzavřením vyrovnávacího obchodu. Nenaplní-li se očekávání a investiční společnost se zřekne realizace opce, zaniká opční právo uplynutím doby platnosti opce.

Nákup prodejních opcí (long put)
Nákup prodejní opce opravňuje investiční společnost za úhradu prémie požadovat na prodávajícím odběr určitých titulů za základní cenu. Nákupem takových prodejních opcí může být podílový fond zajištěn proti kurzovým ztrátám. Poklesne-li kurz cenných papírů pod základní cenu, mohou být prodejní opce realizovány, a tím je možné u investičních nástrojů v majetku podílového fondu docílit výtěžku z prodeje, který leží nad jejich aktuální tržní cenou. Na druhou stranu zde existuje riziko ztráty opční prémie, pokud kurzy investičních nástrojů, na které je opce vystavena, budou na stejné úrovni nebo dokonce výše než základní cena.

Prodej prodejních opcí (short put)
Investiční společnost prodejem prodejní opce poskytuje kupujícímu této opce právo, za úhradu opční prémie, požadovat od investiční společnosti odběr určitých investičních nástrojů do majetku v podílovém fondu. V případě klesajících kurzů hrozí riziko, že bude třeba odebrat investiční nástroje za sjednanou cenu, která tak může ležet výrazně nad jejich tržní cenou. V tomto potenciálním rozdílu spočívá předem neodhadnutelné riziko. Investiční společnost se však bude snažit toto riziko odpovídajícím způsobem omezit. Pokud investiční společnost bude chtít okamžitě prodat tituly, které bude povinna odebrat, je třeba upozornit na skutečnost, že hledat kupce bude pravděpodobně velmi obtížné. V závislosti na vývoji na trhu bude prodej možný pouze s výraznou cenovou ztrátou. Na druhou stranu je třeba zohlednit fakt, že prodejem prodejních opcí může být docíleno vyšších výnosů.

Finanční termínové kontrakty (swapy, futures, forwardy)
Finanční termínové kontrakty jsou pro obě smluvní strany bezpodmínečně závazné dohody o nákupu, popř. prodeji určitého množství určitého základního titulu (např. dluhopis, akciový index), a to v určitý okamžik, datum splatnosti, a za předem sjednanou cenu.

Devizové termínové kontrakty
Za účelem například krytí měnových rizik při investování v cizích měnách mohou být prodávány devizy k určitému termínu. Tyto devizové zajišťovací operace, které zpravidla zajišťují pouze části majetku v podílovém fondu a trvají krátkou dobu, slouží k pokrytí měnových rizik. Nemohou však vyloučit situaci, kdy změny měnového kurzu i navzdory eventuálním zajišťovacím obchodům negativně ovlivní vývoj hodnoty majetku fondu. Také je třeba zohlednit fakt, že investice v cizích měnách podléhají tzv. transferovému riziku. Náklady vznikající při devizových termínových obchodech snižují dosažené zisky, popř. pokud vzniknou ztráty, ovlivní i celkovou výkonnost fondu.

Úrokové swapy
Úrokové swapy umožňují vyměňovat variabilní úrokové nároky za pevně stanovené úrokové nároky nebo pevně stanovené úrokové nároky za variabilní úrokové nároky, případně i pevně stanovené úrokové nároky za jiné pevně stanovené úrokové nároky či variabilní úrokové nároky za jiné variabilní úrokové nároky, pokud jsou úhrady úroků vyváženy úrokovými nároky stejného druhu v majetku podílového fondu. V závislosti na odhadu vývoje úroků tak může investiční společnost, aniž by prodávala majetek v podílovém fondu, zamezit riziku pohybu úroků, a tím zabránit kurzovým ztrátám. Při očekávaném růstu úroků tak může být například přeměněna pevně úročená část portfolia na variabilní úrokové nároky nebo naopak při očekávání klesajících úroků může být variabilně úročená část přeměněna na pevné úrokové nároky.

Investiční společnost může při obhospodařování majetku v podílovém fondu operovat i s výslovně neuvedenými typy finančních derivátů, pokud jsou v souladu s investiční strategií podílového fondu.

Upozorňuje se, že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu fondu.

Podílový fond může provádět repo a reverzní repo v mezích přípustných právními předpisy. Podmínky výběru protistran a charakteristiky cenných papírů, které mohou být předmětem těchto obchodů, jsou následující.

Repo obchody smí podílový fond uskutečňovat k efektivnímu obhospodařování majetku v podílovém fondu pouze při splnění podmínek nařízení o investování, včetně maximálního podílu majetku fondu, který lze u těchto obchodů využít. Repo obchod lze sjednat pouze s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo.

Repo lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní.

- za peněžní prostředky získané z repa lze nabýt pouze majetkovou hodnotu uvedenou v § 15 nařízení o investování nebo vysoce kvalitní dluhopis,
- peněžní prostředky získané z repa lze využít ke sjednání reverzního repa, jehož jinou smluvní stranou je osoba uvedená v § 72 odst. 2 zákona o investičních společnostech, a ze kterého lze závazek vypovědět bez výpovědní doby.

Reverzní repo lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní nebo lze-li peněžní prostředky, které jsou předmětem reverzního repa, kdykoli získat zpět, a to včetně výnosů, popřípadě v tržní hodnotě (mark-to-market), je-li pro oceňování tohoto reverzního repa používána tržní hodnota.

Majetkové hodnoty, které jsou předmětem reverzního repa

- musí být vysoce likvidní a musí být přijaty k obchodování na některém z trhů uvedených v § 3 odst. 1 písm. a) bodě 1 nařízení o investování,
- musí být oceňovány každý pracovní den a nesmí být vysoce volatilní, ledaže je jejich hodnota při oceňování přiměřeně snížena (haircut),
- nesmí být vydány osobou, která není nezávislá na jiné smluvní straně, ani emitentem, kterému byl udělen úvěrový rating v jiném než investičním stupni, a
- musí být v majetku fondu nebo v opatrování osoby, která je nezávislá na jiné smluvní straně.

Podílový fond nebude uzavírat smlouvy o prodeji investičních nástrojů, které nemá ve svém majetku.

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 % hodnoty majetku fondu.

Fond nebude v souladu s ustanovením § 68 odst. 4 Nařízení o investování dodržovat po dobu 3 let ode dne svého vzniku investiční limity.

10. *Limit celkové expozice*

Limity pro míru využití pákového efektu odpovídají limitům stanoveným pro přijetí úvěru a zápůjčky a limitům pro deriváty.

Fond, jakožto investiční fond obhospodařovaný obhospodařovatelem oprávněným přesáhnout rozhodný limit, počítá celkovou expozici fondu v souladu s Nařízením k AIFMD.

Limit celkové expozice činí 300 % fondového kapitálu.

Část VII.
Rizikový profil

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

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

Rizikový profil podílového fondu:

1	2	3	4	5	6	7

nižší riziko vyšší riziko

2. *Upozornění na rizika spojená zejména*

   a. *se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti*

Investiční společnost při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže, aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku fondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží.

b. s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

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

Toto riziko je snižováno i výběrem bonitních nájemníků, jde-li o nájem prostor s významným vlivem na výši příjmu z pronájmu. Investiční společnost v neposlední řadě rovněž udržuje pojištění pro případy výpadku příjmu z nájmu, které kryje situace, kdy prostory vlivem škodné události nelze pronajímat. Takovéto pojištění nahrazuje příjem z pronájmu alespoň po dobu 1 roku.

Pokud přes výše uvedená opatření dojde k výpadku příjmu z pronájmu, může to vést ke snížení hodnoty podílového listu, a to z důvodu nižších příjmů. Jde-li o dlouhodobější výpadek příjmu z pronájmu, odrazí se tato skutečnost i ve snížení hodnoty příslušné nemovitosti, což rovněž negativně ovlivní hodnotu podílového listu.

c. s neschopností fondu nemovitostí splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na údržbu a provoz budov

Fond nemovitostí vlastní nemovitosti přímo v majetku fondu nebo prostřednictvím účasti fondu v nemovitostní společnosti, která vlastní a provozuje nemovitost. V případě přijetí úvěru nemovitostní společností je jeho splácení zajištěno majetkem a příjmy této nemovitostní společnosti. V případě neschopnosti splácet úvěr může nemovitostní společnost přijít o veškerý majetek. Tato skutečnost se pak negativně projeví ve snížení nebo úplné ztrátě hodnoty nemovitostní společnosti, což vede ke snížení hodnoty podílového listu. V případě přijetí úvěru přímo fondem nemovitostí je v případě neschopnosti splácet úvěr ohrožen celý majetek fondu. Investiční společnost přijímá úvěry za tržních podmínek v rámci limitů povolených nařízením o investování a v souladu s pravidly odborné péče, čímž tato rizika snižuje. V případě neschopnosti fondu nebo nemovitostní společnosti platit jiné své závazky je situace obdobná a opět může dojít ke snížení majetku fondu, a tedy i snížení hodnoty podílového listu. Neschopnost fondu hradit náklady na údržbu a provoz nemovitostí může vést k přerušení jejich provozu a tím ztrátě příjmu fondu. Náklady na provoz a údržbu nemovitostí jsou standardně placeny nájemníky, pokud je tedy nemovitost pronajata, jsou tyto náklady pokryty platbami od nájemníků a nesnižují příjmy z pronájmu nemovitostí. Vlastník nemovitosti se podílí na nákladech na provoz a údržbu společných částí budovy ve výši odpovídající míře neobsazenosti.

d. s rizikem živelních škod na nemovitostech v portfoliu fondu

Živelné škody mohou nemovitost poškodit nebo zcela zničit a vést tudíž ke snížení její hodnoty a rovněž příjmu z pronájmu poškozené nemovitosti. Investiční společnost zajišťuje pojištění nemovitostí proti živelným škodám ve výši odpovídající nákladům na znovuvybudování nebo opravu postižené nemovitosti. Investiční společnost má zároveň pojištěn výpadek příjmu z pronájmu na období alespoň 1 rok.

e. s nabytím zahraniční nemovitosti, zejména politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou
V případě zahraniční nemovitosti se upozorňuje na riziko ztráty na majetku fondu v souvislosti se změnami ekonomickými, politickými či právními a to přesto, že se fond nesoustředí na vysoce rizikové země (viz čl. VI odst. 4 statutu).

f. s možností selhání nemovitostní společnosti, ve které má fond účast, nebo s nesplácením úvěrů a půjček poskytnutých fondem nemovitostní společnosti
Investiční společnost snižuje riziko selhání nemovitostní společnosti řádným řízením a aplikací kontrolních mechanismů. Přesto upozorňuje podílníky, že v případě selhání nemovitostní společnosti nebo nesplacení úvěrů či půjček poskytnutých fondem může dojít ke ztrátě na majetku podílového fondu.

g. s povinností prodat aktivum fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jeho držením
Upozorňujeme na riziko ztráty, které může vzniknout v případě porušení podmínek nařízení o investování pro nabytí a držbu účasti fondu v nemovitostní společnosti dle § 57 odst. 1 nařízení o investování a následné povinnosti fondu sjednat do 6 měsíců ode dne porušení podmínky nápravu. Může dojít k situaci, že jediným řešením bude prodej účasti v nemovitostní společnosti. Takový nucený prodej může znamenat ztrátu na hodnotě účasti fondu, pokud bude nutné prodej uskutečnit v nevhodné době nebo v časové tísni.

h. s možností pozastavit vydávání a odkupování podílových listů až na 2 roky
Z důvodu ochrany podílníků je po dobu 3 let od založení fondu podílový fond uzavřený pro odkupy a podílové listy tak není možné odprodat.
Investiční společnost je oprávněna rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů na dobu až 2 roky, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků. Toto rozhodnutí investiční společnosti je neprodleně uveřejněno na internetových stránkách investiční společnosti. ČNB je oprávněna toto rozhodnutí ze zákonných důvodů zrušit, v takovém případě investiční společnost toto rozhodnutí uveřejní rovněž na svých internetových stránkách. V důsledku pozastavení odkupování podílových listů hrozí riziko, že podílníkovi nebude podílový list odkoupen v předpokládaném časovém horizontu, zároveň hrozí riziko ztráty na majetku fondu, pokud bude nutné zpeněžit nemovitostní aktivum v časové tísni.

i. s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího prodeje
V případě nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího prodeje může dojít ke snížení ceny, za kterou lze nemovitost prodat, či je její prodej zcela znemožněn v předpokládaném časovém horizontu. V takovém případě hrozí riziko ztráty na majetku fondu, riziko nedostatečné likvidity či riziko změny hodnoty majetku v souvislosti se změnou účelu, za kterým byla nemovitost pořízena, a tudíž i metody ocenění nemovitosti. Toto riziko je snižováno tím, že fond se zaměřuje na nemovitosti obsazené nájemci s dlouhodobými (preferenčně alespoň 10 let) nájemními smlouvami.

j. s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti znalcem nebo členy výboru odborníků
Upozorňujeme, že v případě chybného ocenění nemovitosti nebo nemovitostní společnosti znalcem, výborem odborníků nebo chybným výpočtem provedeným investiční společností může být majetek fondu podhodnocen nebo nadhodnocen, což ovlivní i hodnotu podílového listu.

3. Popis všech dalších podstatných rizik, která jsou spojena s investiční strategií fondu.

a. úvěrová rizika spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek
Riziko úvěrové může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči podílovému fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů apod.) nedodrží svůj závazek. Tato rizika se minimalizují zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na vztahy s jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními.

b. riziko nedostatečné likvidity
Spočívá v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o odkoupení podílových listů, nebo že může dojít k pozastavení odkupování podílových listů vydaných fondem.
V souladu s nařízením o investování musí tvořit nejméně 20% hodnoty majetku podílového fondu

likvidní aktiva ve smyslu § 70 odst. 4 nařízení o investování. Součástí systému řízení rizik je i systém řízení likvidity. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny, včetně doby trvání příslušných zápisů do katastru nemovitostí, je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let. Pozastavení odkupu podílových listů podléhá následné revizi ze strany ČNB (viz čl. X. odst. 13 statutu).

c. riziko vypořádání

Je spojeno s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě
Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením příslušnými právními instituty.

d. tržní riziko

Vyplývá z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových hodnot v majetku fondu.
Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku v podílovém fondu vůči těmto rizikům (např. platba nájemného v EUR, změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů. Kolísání nemovitostního trhu má rovněž významný vliv na hodnotu podílového listu vzhledem k zaměření fondu.

e. 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, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově majetek fondu nebo cenné papíry vydávané fondem.

Operační rizika jsou součástí každého podnikání, tedy i kolektivního investování. Investiční společnost sleduje a řídí operační rizika v souladu s platnými právními předpisy. Ke snižování rizik rovněž přispívá činnost depozitáře fondu, interního a externího auditu a dalších vnitřních kontrolních mechanismů. I přes tato opatření může dojít k selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivu vnějších událostí, které způsobí ztrátu na majetku fondu.
Majetek v podílovém fondu je svěřen do úschovy depozitáři, kterým je renomovaná banka. Přesto může existovat riziko, že v důsledku insolvence, nedbalosti nebo úmyslného jednání této osoby může dojít ke ztrátě tohoto majetku. To se obdobně týká vedení evidence investičních nástrojů (podílových listů).

Při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifik realizace výstavby. Taková rizika mohou být např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, velikost projektu a jeho etapová výstavba, nedodržení harmonogramu prací apod. Toto riziko je možné omezit důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností spolu s aplikací kontrolní činnosti stavebního dozoru.

f. riziko související s investičním zaměřením fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, jinou část trhu nebo určité druhy aktiv

Investiční zaměření podílového fondu na určité hospodářské odvětví, státy či regiony vyvolává systematické riziko, kdy vývoj v takovém sektoru ovlivňuje značnou část portfolia podílového fondu. Toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic. Primárně je třeba zmínit toto riziko ve vztahu k trhu nemovitostí, a to zejména v tom smyslu, že investiční zaměření podílového fondu se týká právě trhu nemovitostního (koncentrace rizik spojených s výkyvy nemovitostního trhu).

S ohledem na skutečnost, že až 80 % majetku v podílovém fondu tvoří nemovitosti, musí si být podílník vědom, že i přes maximální snahu bezpečného obhospodařování a diverzifikace majetku podílového fondu může v případě kolísání realitního trhu dojít i ke kolísání hodnoty podílového listu fondu. V souvislosti se zaměřením na investice do nemovitostí v České republice i jiných státech

může mít nepříznivý ekonomický či politický vývoj v těchto zemích negativní dopad na hodnotu podílového listu, a to prostřednictvím poklesu hodnot nemovitostí.

g. rizika ze zákonem stanovených důvodů
Fond může být zrušen zejména z důvodu

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

Statut tímto explicitně upozorňuje na možnost a s tím související riziko, že podílový fond je možno zrušit například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů podílového fondu), což může mít za následek nesetrvání podílníka v podílovém fondu po celou dobu jeho zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto explicitně varuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka ve smyslu výše uvedeném ohledně setrvání (či možnosti setrvání) podílníka (investora) v podílovém fondu.

h. rizika související s používáním technik k obhospodařování fondu
Fond používá techniky k obhospodařování zejména za účelem snížení měnových nebo úvěrových rizik souvisejících s jeho investicemi, a to zejména měnové a úrokové swapy. Rizika plynoucí z použití těchto derivátů jsou omezena především výběrem protistran obchodu a maximálním limitem expozice.

V případě selhání protistrany obchodu či negativnímu vývoji podkladového aktiva hrozí fondu snížení hodnoty jeho majetku.

i. rizika týkající se udržitelnosti
Rizikem týkajícím se udržitelnosti se rozumí událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice fondu.

Obhospodařovatel začleňuje rizika týkající se udržitelnosti do svých investičních rozhodnutí v souladu s relevantními vnitřními předpisy (zejména týkající se investičního procesu a řízení rizik).

Část VIII.
Historická výkonnost

Údaje o historické výkonnosti podílového fondu v minulosti nejsou ukazatelem výkonnosti budoucí. Investice do podílových listů v sobě obsahuje riziko výkyvů aktuální hodnoty podílového listu a není zaručena návratnost původní investované částky.

Podílový fond vznikl v roce 2021. Údaje o historické výkonnosti proto dosud nejsou k dispozici.
Poplatky spojené s vydáváním a odkupováním podílových listů se do výkonnosti fondu nezapočítávají. Historická výkonnost fondu je počítána v měně CZK.

Část IX.
Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech

A. OBECNÉ ZÁSADY

1. *účetní období*
   Účetním obdobím fondu je kalendářní rok.

2. *informace o schvalování účetní závěrky fondu dle § 212 zákona o investičních společnostech*
   Schválení účetní závěrky podílového fondu jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku podílového fondu, náleží do působnosti statutárního orgánu obhospodařující investiční společnosti. Ustanovení § 212 zákona se na podílový fond nevztahuje.

3. *pravidla a lhůty pro oceňování majetku a dluhů fondu*
Majetek a dluhy z investiční činnosti fondu se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Postupy pro stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů fondu stanoví rovněž Vyhláška o úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a Nařízení k AIFMD.

Investiční společnost účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem v podílovém fondu odděleně od předmětu účetnictví svého a ostatních podílových fondů a v rozsahu potřebném pro stanovení hodnoty fondového kapitálu připadající na jednotlivé třídy podílových listů. Zůstatky specifických účtů evidované přímo na třídě jsou považovány za majetek třídy. Společný majetek a hospodářský výsledek fondu se rozděluje mezi třídy alokačním poměrem (viz čl. X. odst. 8).

Investiční společnost zajišťuje v souladu s účetními metodami podle zákona upravujícího účetnictví účtování o předmětu účetnictví v účetních knihách vedených odděleně pro jednotlivé podílové fondy, jejichž majetek obhospodařuje, tak, aby jí to umožnilo sestavení účetní závěrky za každý podílový fond. Účetní závěrka podílového fondu musí být ověřena auditorem.

Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou s tím, že
i) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a
ii) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.
iii) nemovitost, kterou hodlá obhospodařovatel nabýt do majetku fondu nebo prodat z majetku fondu, se ocení v souladu s účelem jejího provozování nebo jejího dalšího prodeje a při zohlednění
a) jejích trvalých nebo dlouhodobě udržitelných vlastností,
b) výnosu dosažitelného při řádném hospodaření s ní,
c) jejích závad,
d) absolutních a relativních majetkových práv k ní se vztahujících a
e) místních podmínek trhu s nemovitostmi a jeho předpokládaného vývoje.

Oceňování nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech je prováděno alespoň dvakrát ročně a podrobněji je upraveno v čl. IX. části D. Oceňování ostatního majetku a závazků v podílovém fondu je prováděno každý pracovní den. V odůvodněných případech může být ocenění ostatního majetku a závazků stanoveno ve lhůtě delší, nejméně však jednou za 2 týdny. Hodnota účasti v nemovitostní společnosti se po zohlednění pohybů ocenění nemovitostních společností následně stanoví měsíčně, vždy k 15. dni daného měsíce (popř. následující pracovní den). Při stanovení se vychází z poslední stanovené hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti a z hodnoty ocenění nemovitostní společnosti, stanovené k poslednímu dni předcházejícího měsíce. Tento postup se opakuje až do dalšího stanovení hodnoty nemovitostí výborem odborníků, nejpozději však do dalšího zasedání výboru odborníků.

4. *způsob použití zisku nebo výnosů z výsledku hospodaření s majetkem fondu*
Podílový fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk nebo výnosy k výplatě podílů na zisku nebo výnosech z výsledků hospodaření s majetkem ve fondu podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření fondu. Do výnosů fondu se počítají i výnosy ze zaokrouhlení částek investovaných do podílového fondu.

B. ZÁSADY VE VZTAHU K NEMOVITOSTEM

1. *pravidla pro nabývání a prodej nemovitostí, zejména podmínky, za kterých lze nabýt nemovitost zatíženou zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem a postup určení ceny nemovitosti, pokud se ceny stanovené posudky znalců nebo členů výboru odborníků liší*
Podílový fond nabývá a prodává nemovitosti vždy za cenu stanovenou investiční společností.

Hodnota nemovitosti je pravidelně stanovena na bázi posudků dvou nezávislých znalců v oboru oceňování nemovitostí. Znalce vybírá investiční společnost. Kvalitu znaleckých posudků posuzuje výbor odborníků. Cena, za kterou fond nabývá a prodává nemovitost, se nesmí odlišovat od ceny stanovené nezávislými znalci o více než 10 %.

Předmětem posouzení musí být i zatěžující práva třetích osob.

Do jmění fondu lze nabýt nemovitost zatíženou zástavním právem pouze tehdy, připadne-li do jmění fondu i dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn. Nemovitost zatíženou jiným absolutním majetkovým právem lze nabýt jen, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost.

V případě, že se posudky znalců nebo členů výboru odborníků liší o více než 10 % z průměrné ceny těchto dvou posudků je investiční společnost povinna zajistit nový posudek znalce nebo člena výboru odborníků. Posudky, které jsou v absolutních hodnotách k sobě blíže, se pak použijí jako určující pro nabytí nebo prodej nemovitosti. Podílový fond nesmí pořídit do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % průměrné ceny znaleckých posudků určujících pro nabytí nemovitosti, nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % průměrné ceny znaleckých posudků určujících pro prodej nemovitosti, ledaže existuje ekonomické zdůvodnění výhodnosti takového pořízení nebo prodeje.

2. *podmínky, za kterých lze*

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

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

3. *pravidla provozování nemovitostí v majetku fondu, zejména pravidla pro náklady spojené s udržováním či zlepšováním jejich stavu*
   Nemovitosti v majetku podílového fondu jsou spravovány property management společnostmi, tj. společnostmi pověřenými zajišťování ekonomického fungování nemovitosti, a facility management společnostmi zajišťující technický provoz nemovitostí, tj. úklid, údržbu, revize, opravy apod. Vzájemná práva a povinnosti musí být upraveny písemnou smlouvou, v nejlepším zájmu podílníků včetně úpravy možnosti výkonu kontroly ze strany investiční společnosti a depozitáře, a případných náhrad škod. Náklady spojené s udržováním či zlepšením stavu nemovitosti musí být posouzeny již ve fázi akvizice nemovitosti, jejich výše je odborně kvantifikována a plánována.
4. *podmínky, za kterých lze nemovitost v majetku fondu zatížit zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby (zejména nájmem)*
   Nemovitost v majetku podílového fondu lze zatížit zástavním právem jen za účelem přijetí úvěru.
   Nemovitost v majetku podílového fondu je možno zatížit věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby jen pokud to podstatně nesnižuje její využitelnost.
   Zřízení těchto práv bude úplatné nebo jinak ekonomicky výhodné pro fond.

5. *v případě nemovitostí nacházejících se na území jiného státu*

- *zásady pro nabývání, provozování a prodej nemovitostí na území tohoto státu, stanovená s ohledem na možná rizika:*
  Hlavní zásadou k minimalizaci těchto rizik je především využití služeb specializovaných renomovaných právních a realitních kanceláří se znalostmi relevantního trhu a příslušné právní úpravy. Politické riziko lze vzhledem k výčtu povolených jiných států hodnotit jako nízké.

- *informace o ochraně investic včetně zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů:*
  S ohledem na charakter povolených jiných států se uplatňuje režim zvláštních mezinárodních

smluv o ochraně investic a smluv o zamezení dvojího zdanění.

- *vymezení způsobu, jakým depozitář bude vůči takovým nemovitostem vykonávat svá práva a povinnosti:*
  Podmínkou pro akvizici nemovitosti na území jiného státu je možnost výkonu činnosti depozitáře, kterou doloží na žádost depozitáře zvláštní právní posudek nebo smlouva o využití třetí osoby.

C. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM FONDU VE VZTAHU K ÚČASTI NA NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI

1. *podmínky, za kterých lze nabýt nebo držet účast na nemovitostní společnosti*
   Podílový fond může nabývat a držet účast pouze v nemovitostní společnosti, která umožňuje pouze peněžité vklady akcionářů nebo společníků, jejíž společníci plně splatili své vklady, která investuje pouze do nemovitostí na území státu, ve kterém má sídlo, která dodržuje obdobně podmínky stanovené v § 53, § 55, § 56, případně dalších ustanovení dle povinností stanovených nařízením o investování, která investuje výhradně do nemovitostí, která nemá účast v jiné společnosti a která peněžní prostředky investuje do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 48 odst. 1 nařízení o investování nebo pohledávek dle § 15 nařízení o investování a technik k obhospodařování dle § 59 nařízení o investování. Při nabytí nemovitostní společnosti může mít nemovitostní společnost účast v jiné společnosti, pokud budou dodrženy podmínky stanovené v § 58 odst. 1 nařízení o investování. Za podmínek uvedených v § 58 odst. 5 nařízení o investování nemusí být v okamžiku nabytí splněny některé z výše uvedených podmínek, i tyto však musí být splněny do 6 měsíců ode dne nabytí účasti.

   Podílový fond může nabýt a držet účast v nemovitostní společnosti, pokud tato účast představuje většinu potřebnou ke změně společenské smlouvy této nemovitostní společnosti. Nemovitosti, které nemovitostní společnost nabývá do svého majetku nebo zcizuje ze svého majetku, musí být oceňovány způsobem stanoveným zákonem o investičních společnostech pro oceňování nemovitostí. Musí být vytvořeny předpoklady pro řádné plnění povinností obhospodařovatele ve vztahu k nemovitostní společnosti a fond musí mít pro případ snížení nebo pozbytí účasti kteréhokoliv společníka v této nemovitostní společnosti sjednáno předkupní právo na odkoupení jeho podílu.

   Nemovitostní společnost předkládá obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři jednou měsíčně soupis nemovitostí ve svém majetku a jednou ročně účetní závěrku ověřenou auditorem.

   Nemovitostní společnost v majetku fondu může zaniknout převodem jmění na společníka (převod jmění), pokud to není v rozporu s právními předpisy apod., přičemž majetek takové nemovitostní společnosti přechází do majetku fondu. Tento statut tímto umožňuje převod jmění v souladu s právními předpisy, tj. zejména za podmínky, že podílový fond vlastní nejméně 90 % podíl na nemovitostní společnosti, převáděné jmění zrušované nemovitostní společnosti (nabývaný majetek) odpovídá majetku, jehož nabytí do podílového fondu tento statut umožňuje, a že nedojde k porušení příslušných investičních limitů dle právních předpisů a tohoto statutu.

   Investice do nemovitostní společnosti je možná výhradně za podmínek a v rámci omezení stanovených právními předpisy, a to nejen v oblasti kolektivního investování (např. omezení z důvodu účasti v koncernu finančních institucí apod.).

2. *pravidla pro zabezpečení splnění podmínek podle předchozího odst. 1., včetně zabezpečení plnění povinností depozitáře*
   Podílový fond v rámci nabytí účasti na nemovitostní společnosti musí posoudit splnění shora uvedených podmínek a zajistit možnosti výkonu jejich průběžné kontroly a výkonu činnosti depozitáře, a to zejména na smluvním základě. Zejména je nutno provést právní audit předmětné nemovitostní společnosti ohledně prověření požadavků na právně-statusové podmínky, účetní audit ohledně plnění podmínek hospodářského charakteru. Obhospodařovatel dále zajistí kontrolu reálného stavu nemovitostní společnosti (držené nemovitosti, úplnost a správnost předávaných údajů) apod. Veškeré související výstupy (auditní zprávy) musí být k dispozici i depozitáři. Obhospodařovatel zajistí depozitáři nezbytné informace, přístupy i kontroly na místě za účelem výkonu jeho činnosti.

3. *podmínky, za nichž fond může nabýt účast na nemovitostní společnosti, která hodlá do svého*

majetku pořizovat nemovitost zatíženou právy (předchozí bod B. odst. 1.) nebo již takovou nemovitost ve svém majetku má
Platí obdobně podmínky dle předchozího bodu B. odst. 1. a 4.

D. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM VE VZTAHU K OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

1. *pravidla pro výběr znalce investiční společností*
   Znalci pro účely oceňování majetku jsou vybíráni ze seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů, u nichž je splněn předpoklad nezávislosti (nepodjatosti). Investiční společnost vybírá nezávislé znalce z okruhu renomovaných znalců.

2. *pravidla pro odměňování znalců*
   Znalci jsou odměňováni na základě uzavřené smlouvy. Výše odměny je výsledkem výběrového řízení dle postupů investiční společnosti a odpovídá ceně obvyklé.

3. *pravidla pro zřízení výboru odborníků, výběru jeho členů, trvání a pozbývání členství,*
   Členem výboru odborníků může být pouze fyzická osoba, která je nezávislá (ve smyslu § 266 odst. 2 zákona o investičních společnostech), důvěryhodná a odborně způsobilá, a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí. Investiční společnost zřizuje výbor odborníků jako svůj orgán. Funkční období členů nesmí být delší než 3 roky. Členství může zaniknout
   - uplynutím funkčního období, na které byl člen výboru určen;
   - odstoupením člena výboru v průběhu funkčního období;
   - úmrtím člena výboru odborníků;
   - odvoláním investiční společností (zejména přestane-li splňovat podmínky stanovené zákonem pro výkon funkce).

   Výbor odborníků musí být nejméně tříčlenný a počet členů musí být vždy lichý.

4. *pravidla činnosti výboru odborníků v rozsahu požadavků podle § 269 zákona o investičních společnostech*
   Způsob jednání výboru odborníků je stanoven tímto statutem. Podrobnější podmínky jednání mohou být stanoveny jeho jednacím řádem nebo rozhodnutím představenstva investiční společnosti a musí být v souladu s tímto statutem. Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Usnesení je přijato, jestliže se k němu vyjádřili všichni členové výboru odborníků a pro jeho přijetí hlasovala nadpoloviční většina členů. Přijímání usnesení formou per rollam je možné.

   Výbor odborníků sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má fond účast. Pro tyto účely si členové výboru odborníků vyžadují průběžně zprávy, které má obhospodařovatel v tomto směru k dispozici. Pokud investiční společnost zanedbává plnění povinnosti řádného obhospodařovatele získávat průběžné informace o stavu nemovitostí v majetku fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má podílový fond účast, je výbor odborníků oprávněn pořídit tyto informace nezávisle na náklady investiční společnosti.

   Výbor odborníků je povinen alespoň dvakrát ročně stanovit hodnotu:
   - nemovitostí v majetku podílového fondu;
   - nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má podílový fond účast;
   Výbor odborníků zabezpečuje alespoň dvakrát ročně určení hodnoty účasti fondu v nemovitostní společnosti zásadně vždy zároveň s oceněním nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, a pak každý měsíc v souladu s metodikou stanovenou v interním předpisu investiční společnosti, tedy bez současného ocenění nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti.

   Výbor odborníků posuzuje ocenění nemovitosti v majetku fondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního úkonu, pro který se ocenění provádí.

   Pro účely sledování a určení hodnoty nemovitostí v majetku fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků. Metody pro stanovování předmětných hodnot, které použije výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména zákona o investičních společnostech a nařízení o investování.

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

Členové výboru odborníků jsou povinni neprodleně uspořádat zasedání výboru odborníků a stanovit hodnoty nemovitostí nebo majetku nemovitostní společnosti v majetku fondu, pokud dojde k následujícím okolnostem:
- důležitá změna kritérií, která byla používána pro předchozí stanovování hodnot nemovitostí;
- významné změny tržních faktorů, které mohou mít vliv na aktuálnost stanovení hodnoty nemovitostí;
- změny podmínek či vývoje na příslušných trzích (a to nejen realitních, ale i měnových, úrokových (včetně stanovování diskontních sazeb a dalších), které mohou mít vliv na aktuálnost stanovení hodnoty nemovitostí;
- jakékoli další obdobné okolnosti, které mohou mít významný vliv na stanovení hodnoty nemovitostí.

Ke stanovení nové hodnoty musí dojít bez zbytečného odkladu po vzniku okolností relevantních pro mimořádné stanovení hodnoty. Členové výboru odborníků jsou povinni odpovědně reagovat na případné výzvy investiční společnosti, nebo jejich orgánů ohledně nutnosti mimořádného stanovení hodnoty nemovitostí.

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

Výbor odborníků je povinen hlásit dozorčí radě investiční společnosti a depozitáři v písemné formě bez zbytečného odkladu následující skutečnosti:
- případy, kdy investiční společnost dle jeho posouzení zanedbává průběžnou kontrolu stavu nemovitosti v majetku podílového fondu, nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, v níž má fond účast;
- zásadní negativní změny hodnot nemovitostí;
- zásadní negativní změny a trendy na trhu nemovitostí;
- případy omezování nezávislého výkonu činnosti výboru odborníků;
- případy neusnášeníschopnosti výboru odborníků;
- a další obdobné skutečnosti dle uvážení výboru odborníků.

Člen výboru odborníků vykonává svou funkci s odbornou péčí, řádně a obezřetně, a odpovídá investiční společnosti a podílníkům za újmu, kterou způsobil porušením svých povinností nebo neodborným výkonem funkce.

Výbor odborníků může v odůvodněných případech doporučit obhospodařovateli, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem.

5. *pravidla odměňování členů výboru odborníků*
Členové výboru odborníků jsou odměňováni na základě rozhodnutí představenstva obhospodařovatele o výši odměny, přičemž odměna odpovídá náročnosti činnosti se zohledněním charakteristiky konkrétních posuzovaných nemovitostí. Odměna je přiznána za každé zasedání, kterého se člen výboru odborníků zúčastnil.

6. *seznam členů výboru odborníků, datum vzniku jejich funkce a údaje o jejich odborné způsobilosti a zkušenostech se stanovováním hodnoty nemovitostí*
Richard Hogg, vznik funkce 29. 4. 2021; vystudoval Real Estate Management na Nottingham Trent University, od roku 1999 se věnoval oblasti nemovitostí v ČR a Spojeném království. Od roku 2006 do roku 2010 byl členem představenstva Královské komory odhadců/znalců (RICS) ČR, od roku 2012 je členem Evropské sítě odhadců RICS (RICS European Valuation Network). V roce 2018 se stal manažerem tříčlenného týmu v rámci oddělení výzkumu (Research Departament) společnosti Cushman & Wakefield.
Dušan Šťastník, vznik funkce 29. 4. 2021; vystudoval provozně ekonomickou fakultu ČZU v Praze a také University of Reading – College of Estate Management, v oblasti nemovitostí se pohybuje již od roku 2004 v Praze a v Londýně. Od roku 2008 je členem RICS, kde působí jako školitel a zkoušející při přijímacích pohovorech. Kromě toho je externím lektorem programu MBA Real Estate

na pražské VŠE, externím školitelem v oblasti obchodních technik, finančního modelování, oceňování majetku a také provádí externí školení oceňování majetku v ČR i zahraničí.
Petr Urbánek, vznik funkce 29. 4. 2021; ukončil Střední průmyslovou školu stavební, má 28leté zkušenosti v oblasti realitního trhu, od roku 2010 poskytuje expertní poradenství v této oblasti různým klientům. V roce 2001 se stal zakládajícím členem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, a od roku 2005 je členem Urban Land Institute. V letech 2006-2013 byl členem Královské komory odhadců/znalců (RICS).

7. *pravidla pro případ, že výbor odborníků nebo depozitář doporučí fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem, nebo Česká národní banka nařídí zajistit takové ocenění, včetně lhůty, ve které bude provedeno nové ocenění nemovitosti*
V předmětném případě je třeba zajistit, aby nové ocenění mělo na zřeteli důvody doporučení nového ocenění, zejména zohledňovalo maximálně aktuální stav oceňované nemovitosti. Ocenění se provede bez zbytečného odkladu, resp. ve lhůtě stanovené v doporučení, nejdéle do 3 měsíců.

8. *pravidla oceňování nemovitostí, pokud se změní účel, za kterým byla nemovitost nabyta*
Nemovitosti nabyté za účelem provozování i nemovitosti určené k prodeji se oceňují reálnou hodnotou při zohlednění účelu, pro který byla každá jednotlivá nemovitost nabyta.
Představenstvo investiční společnosti může rozhodnout o změně účelu, za jakým je nemovitost vlastněna. Toto rozhodnutí musí být odůvodněno a změna účelu, za jakým je nemovitost vlastněna, musí být podložena relevantními důvody.

9. *informace o osobách vykonávajících ve prospěch fondu práva společníka v nemovitostních společnostech a pravidla pro výběr těchto osob.*
Práva společníka v nemovitostních společnostech vykonávají členové statutárního orgánu investiční společnosti. Na operativní bázi jsou nemovitostní společnosti řízeny zaměstnanci investiční společnosti v souladu s vnitřními předpisy investiční společnosti. Investiční společnost nepověřuje třetí osoby výkonem práv společníka v nemovitostních společnostech.

Část X.
Údaje o cenných papírech vydávaných fondem

1. *cenný papír*
Podílový fond vydává podílové listy, a to jako zaknihované cenné papíry.

2. *údaj, zda se jedná o cenné papíry přijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu, nebo přijaté k obchodování v mnohostranném obchodním systému*
Podílový fond vydává podílové listy, které nejsou přijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu ani přijaté k obchodování v mnohostranném obchodním systému. Uvedené trhy ani nezveřejňují informace o ceně těchto podílových listů.

3. *jmenovitá hodnota cenných papírů, je-li stanovena*
Všechny podílové listy mají stejnou jmenovitou hodnotu, a to 1,- Kč (slovy jednu korunu českou).
Mohou být vydávány podílové listy různých tříd (viz Vymezení pojmů). Podílové listy každé třídy mají přiděleno samostatné identifikační označení cenných papírů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů („ISIN“) odlišné pro jednotlivé třídy:

Označení třídy	**Popis třídy**	**Kód Třídy**	**ISIN**
CZK RETAIL	CZK, retailový typ investorů, reinvestiční	CZKC	CZ0008476280
CZK INSTITUCE	CZK, institucionální typ investorů, reinvestiční	CZKDPMC	CZ0008476298
CZK CS	CZK, institucionální typ investora – akcionář obhospodařovatele	CZKCSC	CZ0008476306

O zahájení či ukončení vydávání podílových listů dané konkrétní třídy podílových listů rozhoduje představenstvo investiční společnosti.

Majitelem podílových listů třídy CZK RETAIL se může stát kterýkoli investor splňující obecné podmínky pro investování do podílových fondů, pokud distributor nerozhodne jinak. Majitelem podílových listů třídy CZK INSTITUCE se mohou stát pouze investoři, kteří mají s distributorem uzavřenu smlouvu o obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání („Smlouva o obhospodařování investičních nástrojů“) a jen v rámci této smlouvy, dále pak investiční společnost Erste Asset Management, GMBh, a také investiční fondy obhospodařované touto investiční společností nebo obhospodařované jinými investičními společnostmi z finanční skupiny Erste Group Bank AG.
Majitelem podílových listů třídy CZK CS se může stát pouze akcionář obhospodařovatele fondu, který splňuje podmínky definice profesionálního zákazníka podle § 2a a § 2b zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Výše minimální investice podílníka investujícího do podílových listů třídy CZK CS odpovídá částce 100 000 000 Kč. Celková výše investice v důsledku jednání majitele podílových listů třídy CZK CS nesmí poklesnout pod minimální výši investice stanovenou v předchozí větě; možnost majitele podílových listů třídy CZK CS přestat být podílníkem Podílového fondu tím není dotčena.

4. *označení měny, ve které je uváděna hodnota cenných papírů*
Hodnota podílových listů podílového fondu je uváděna v korunách českých (Kč).

5. *identifikační označení cenných papírů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů („ISIN”), je-li přiděleno*
Podílové listy mají přiděleno identifikační označení cenných papírů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN), a pro jednotlivé třídy jsou uvedeny v tabulce v bodě 3 výše.

6. *údaje o osobě, která eviduje cenné papíry v zaknihované podobě a stručný popis způsobu této evidence*
Evidenci podílových listů vede distributor (Česká spořitelna, a. s.). Podílové listy jsou evidovány v registru emitenta a na účtech vlastníků podílových listů v samostatné evidenci investičních nástrojů vedené podle § 93 zákona o podnikání na kapitálovém trhu, způsobem stanoveným vyhláškou o samostatné evidenci investičních nástrojů.

7. *popis zvláštních práv spojených s cennými papíry.*
Podílové listy podílového fondu zakládají stejná práva podílníků; porušením této zásady není rozdíl v hodnotě fondového kapitálu připadající na jednotlivé třídy podílových listů. Podílník má právo na odkoupení svého podílového listu investiční společností, která je povinna tento podílový list odkoupit za podmínek stanovených v zákoně a v tomto statutu. Investiční společnost odkupuje podílové listy s použitím majetku v podílovém fondu. Podílníci nejsou oprávněni požadovat rozdělení majetku v podílovém fondu ani zrušení podílového fondu. Podílník nemá v souladu s tímto statutem právo na vyplacení podílu na zisku nebo výnosu z hospodaření s majetkem v podílovém fondu, neboť podílový fond je fondem růstovým. Investiční společnost resp. podílový fond nezřizují shromáždění podílníků.

8. *způsob určení a lhůta pro výpočet aktuální hodnoty podílového listu*
Způsob určení aktuální hodnoty podílového listu: aktuální hodnota podílového listu každé třídy v den D je stanovena v den D+1 jako podíl hodnoty fondového kapitálu každé třídy ke dni D a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů každé třídy v oběhu ke dni D se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa.

Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, včetně očekávané daňové povinnosti.

Lhůta pro výpočet aktuální hodnoty podílového listu: Aktuální hodnota podílového listu každé třídy se stanovuje denně. Investiční společnost může v odůvodněných případech stanovit aktuální hodnotu podílového listu platnou pro více dní.

Aktuální hodnota podílového listu příslušné třídy se určuje jako podíl hodnoty fondového kapitálu třídy a počtu vydaných podílových listů této třídy.

Nejprve se stanoví fondový kapitál podílového fondu ke dni ocenění, který představuje součet

hodnot majetkových účastí, investičních nástrojů, peněžních prostředků na bankovních účtech, pohledávek a ostatních aktiv v majetku podílového fondu, snížený o dluhy vůči investiční společnosti, podílníkům, věřitelům a státu a přechodné účty aktiv. Je zohledněno časové rozlišení běžných nákladů, například úplaty za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu, úplaty za výkon činnosti depozitáře podílového fondu, nákladů na účetní a daňový audit a očekávané daňové povinnosti ke dni, pro který se výpočet fondového kapitálu provádí.

Hodnota fondového kapitálu se následně stanoví jako součin fondového kapitálu podílového fondu před zohledněním specifických nákladů a výnosů třídy a alokačního poměru pro danou třídu podílových listů podílového fondu; výsledný součin se upraví o specifické náklady a výnosy dané třídy. Podílníci stejné třídy se podílejí na hodnotě fondového kapitálu třídy v poměru počtu jimi držených podílových listů této třídy k celkovému počtu vydaných podílových listů této třídy.

Alokační poměr třídy v den D se stanoví podle následujícího vzorce:

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

kde

$\mathbf{AP_{TD}}$ je alokační poměr třídy v den D,

$\mathbf{VK_{T(D-1)}}$ je hodnota fondového kapitálu třídy, zahrnující všechny specifické náklady a výnosy dané třídy, stanovená k tomu dni předcházejícímu den D, kdy bylo naposledy provedeno ocenění majetku a dluhů podílového fondu přede dnem D (den D-1),

$\mathbf{PLV_{T(D-1)}}$ je hodnota nově vydaných podílových listů dané třídy ode dne D-1 do dne D,

$\mathbf{PLO_{T(D-1)}}$ je hodnota odkoupených podílových listů dané třídy ode dne D-1 do dne D,

$\mathbf{VK_{F(D-1)}}$ je hodnota fondového kapitálu podílového fondu v den D-1,

$\mathbf{PLV_{F(D-1)}}$ je hodnota všech nově vydaných podílových listů podílového fondu ode dne D-1 do dne D,

$\mathbf{PLO_{F(D-1)}}$ je hodnota všech odkoupených podílových listů podílového fondu ode dne D-1 do dne D.

Alokační poměr se vypočte s přesností na osm desetinných míst.

Specifickými náklady a výnosy dané třídy se rozumí všechny náklady a výnosy podílového fondu související pouze s danou třídou.

9. *Upozornění, že administrátor bude vydávat podílové listy podílového fondu za částku podle § 130 odst. 2 zákona,*
   Administrátor fondu po dobu 3 měsíců od zahájení jejich vydávání vydává podílové listy za cenu 1 Kč. Tato částka může být zvýšena o přirážku uvedenou ve statutu.

10. *místo a četnost uveřejňování aktuální hodnoty podílového listu*
    Aktuální hodnota podílového listu každé třídy je zveřejňována v elektronické podobě a internetových stránkách www.reico.cz.
    Zveřejnění aktuální hodnoty podílového listu každé třídy se provádí denně. Aktuální hodnota podílového listu dané třídy ke dni D je zveřejněna v den D+2.

11. *postupy a podmínky vydávání podílových listů, zejména určení rozhodného dne při vydání podílových listů, minimální částku nebo množství podílových listů při vydání, způsob zaokrouhlování hodnoty podílového listu, termíny pro vypořádání žádostí o vydání podílových listů, včetně vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků*
    Investiční společnost vydá podílový list podílového fondu dané třídy za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k rozhodnému dni. Rozhodným dnem pro vydání podílového listu je den připsání finančních prostředků podílníka na účet podílového fondu. Platby došlé na sběrný účet fondu mimo pracovní dny se považují za platby došlé následující pracovní den.

minimální částka nebo množství podílových listů při vydání: 100 Kč (včetně vstupní přirážky, či poplatku distributorovi).
způsob zaokrouhlování hodnoty podílového listu: na čtyři desetinná místa
termíny pro podání žádosti o vydání podílových listů: denně (pracovní dny)
lhůty pro vypořádání žádostí o vydání podílových listů: Dnem vydání je první pracovní den následující po dni, ve kterém byly připsány investované peněžní prostředky v dohodnuté částce na běžný účet vedený pro podílový fond příslušné třídy, pokud pokynu na nákup podílových listů zadanému do obchodního systému administrátora mohly být tyto peněžní prostředky jednoznačně přiřazeny. V den vydání administrátor připíše příslušný počet podílových listů na majetkový účet vlastníka podílových listů. Práva z podílového listu vznikají dnem jeho vydání.
vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků: Za dohodnutou částku došlou na běžný účet vedený pro podílový fond příslušné třídy je podílníkovi na jeho majetkový účet připsán odpovídající nejbližší nižší celý počet podílových listů, vypočítaný jako celočíselná část podílu došlé částky a prodejní ceny podílového listu zvýšené o prodejní poplatek. Zbytek nezainvestované částky, který již nestačí na nákup celého jednoho podílového listu („přeplatek“), je převeden do výnosů podílového fondu a zvyšuje tak jeho majetek. Tyto přeplatky relativně zvyšují náklady investora na investice do podílových listů, a to zejména pokud investor investuje často či pravidelně menší částky.

12. *postupy a podmínky pro odkupování podílových listů, zejména lhůty pro odkoupení podílových listů, způsob zaokrouhlování hodnoty podílového listu, včetně vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků*
Každý podílník má právo na odkoupení svých podílových listů investiční společností ve výši zvolené finanční částky nebo počtu podílových listů. Podílový list je investiční společností odkupován za aktuální hodnotu podílového listu příslušné třídy vyhlášenou ke dni, ke kterému administrátor obdržel žádost o odkoupení podílového listu. Pokyn na prodej podílového listu podaný u administrátora mimo pracovní dny se považuje za žádost o odkoupení obdrženou následující pracovní den po podání pokynu.

termíny pro odkupování podílových listů, tj. odepsání z majetkového účtu: denně (pracovní dny)

lhůty pro výplatu částky za odkoupený podílový list (vypořádání žádosti o odkupování podílových listů):

Vzhledem k charakteru nemovitostních aktiv, zejména jejich nízké likviditě, je lhůta pro vypořádání žádostí o odkup rozdělena do pásem tak, že při odkupu většího objemu podílových listů jedním podílníkem se lhůta pro vypořádání prodlužuje.

Pásma a lhůty jsou uvedeny v tab. 1. níže a řídí se těmito pravidly:

(i) den, kdy administrátor obdrží žádost o odkoupení podílového listu je dále nazýván též „den odkupu“ nebo den „D“;
(ii) pro stanovení pásma, ve kterém bude konkrétní žádost podílníka o odkup vypořádána, jsou rozhodné pouze odkupy a podané žádosti o odkup konkrétního podílníka v testovací periodě, čímž se rozumí období 6 měsíců zpětně ode dne odkupu;
(iii) stanovení pásma, ve kterém bude konkrétní žádost podílníka o odkup vypořádána, se určuje v den D a bez ohledu na následně zadané pokyny k odkupu se již nepřehodnocuje;
(iv) pro určení lhůty pro vypořádání konkrétního odkupu podílových listů podílníka je rozhodující objem finančních prostředků odkoupených podílníkem v testovací periodě;
(v) objemem finančních prostředků odkoupených podílníkem v testovací periodě je objem podílníkem odkoupených podílových listů (tedy podílových listů v této době odepsaných z majetkového účtu podílníka), včetně objemu finančních prostředků odpovídajícím žádostem podílníka o odkup, které administrátor obdrží v den odkupu a v den D-1;
(vi) objem finančních prostředků dle podílníkem podaných žádostí o odkup, které administrátor obdrží v den odkupu a v den D-1 pro účely vyhodnocení pásem a lhůt pro vypořádání odkupu odpovídá zadané finanční částce k odkupu v případě zadání žádosti o odkup ve formě objemu finančních prostředků a je-li podána žádost ve formě žádosti o odkup určitého počtu podílových listů, nebo všech podílových listů podílníka, pak se použije pro určení objemu prostředků příslušný počet podílových listů násobený aktuální hodnotou podílového listu v den D-2;
(vii) podá-li podílník žádost o odkup k datu stanovenému k určitému dni v budoucnu, je dnem odkupu neboli dnem D den určený podílníkem v žádosti o odkup. V tomto případě není možné v okamžiku podání žádosti o odkup určit pásmo, do kterého bude v den odkupu

příslušný pokyn podílníka k odkupu zařazen. Testovací perioda je i v tomto případě počítaná stejně jak je uvedeno v bodě (iii), a to 6 měsíců zpětně ode dne odkupu;

(viii) testovací perioda slouží pouze k zařazení konkrétní žádosti podílníka o odkup do příslušného pásma dle tab. 1 a neprodlužuje sama o sobě lhůtu k vypořádání žádosti o odkup. Maximální lhůta k vypořádání žádosti o odkup tak může činit 12 měsíců ode dne odkupu.

Počítání lhůt se řídí těmito pravidly: počátkem nebo koncem lhůty je den, který má stejné číselné označení jako rozhodný den, který je pro lhůtu určující. Pokud takový den v příslušném měsíci není, pak se použije poslední den příslušného měsíce. V případě, že poslední den lhůty pro vypořádání žádostí o odkup připadne na den, který není pracovním dnem, posune se poslední den lhůty na bezprostředně následující pracovní den. Vypořádání žádostí o odkup nastává okamžikem odepsání finančních prostředků z účtu fondu.

Tab. 1.

Objem finančních prostředků v testovací periodě 6 měsíců	**Vypořádání žádostí o odkup podílových listů bude provedeno ve lhůtě**
0 – 5 mil. Kč	bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce
nad 5 mil. Kč avšak maximálně 10 mil. Kč	za maximálně 3 měsíce
nad 10 mil Kč avšak maximálně 50 mil. Kč	za maximálně 6 měsíců
nad 50 mil. Kč	za maximálně 12 měsíců

Výše uvedené lhůty platí, ledaže
(i) došlo k pozastavení odkupování podílových listů, anebo
(ii) je dřívější vypořádání žádosti o odkup podílových listů, v odůvodněných případech, v souladu s odbornou péčí. Dřívější vypořádání žádosti musí být podloženo rozhodnutím představenstva investiční společnosti.

Výše uvedené lhůty vztahující se k žádosti o odkup podílových listů se nevztahují na třídu CZK CS; případné odkupy z této třídy budou vypořádány bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce. Důvodem pro odlišnou lhůtu pro odkup této třídy je nutná flexibilita při využití peněžních prostředků tohoto podílníka (akcionáře obhospodařovatele, společnosti Česká spořitelna a.s.), které slouží zejména jako seed kapitál po vzniku fondu (pro účely akvizice majetku do fondu a dosažení minimálního fondového kapitálu) nebo v souvislosti s poskytováním likvidity v případě hrozící likvidní krize.

Obhospodařovatel si vyhrazuje právo zavést v případě hrozící likvidní krize výstupní poplatek, a to na základě rozhodnutí představenstva obhospodařovatele. Výstupní poplatek je příjmem fondu.

<u>způsob zaokrouhlování hodnoty podílového listu</u>: na čtyři desetinná místa
<u>vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků:</u> K úhradě podílníkem požadované částky k výplatě je podílníkovi z jeho majetkového účtu odepsán odpovídající nejbližší vyšší celý počet podílových listů, vypočítaný jako na celé číslo nahoru zaokrouhlený podíl požadované částky a použité prodejní ceny podílového listu. Finanční rozdíl mezi prodejní cenou nejbližšího vyššího celého počtu odkupovaných podílových listů a požadovanou částkou je vyplacen dohromady s požadovanou částkou.

13. *důvody, pro které může být odkupování podílových listů pozastaveno*
Z důvodu ochrany podílníků nejsou odkupy podílových listů po dobu 3 let od založení fondu povoleny.

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

Investiční společnost může rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů na dobu nezbytně nutnou anebo o stanovení aktuální hodnoty podílového listu platné pro více dní a dočasné změně určení rozhodného dne též z provozních důvodů, zejména ve vztahu k činnostem souvisejícím se zpracováním řádné účetní závěrky a souvisejících činností na konci roku; v

takovém případě neprovádí po dobu pozastavení výpočet aktuální hodnoty podílových listů a za aktuální hodnotu se po dobu pozastavení považuje poslední známá aktuální hodnota před tímto pozastavením.
O pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů rozhoduje představenstvo investiční společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu se uvede datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení, doba, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje a okamžik od kterého se vydávání nebo odkupování podílových listů zastavuje.

Investiční společnost doručí neprodleně zápis o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů otevřeného podílového fondu ČNB a současně uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetových stránkách fondu zápis.

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

14. *údaje o místě vydávání a odkupování podílových listů*
Podílové listy jsou vydávány a odkupovány v distribuční síti distributora (Česká spořitelna, a. s.).

15. *společná ustanovení*
Podílový list je vydán za prodejní cenu, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené ke dni připsání finančních prostředků podílníka na účet podílového fondu (rozhodný den).

Práva z podílového listu vznikají dnem jeho vydání. Dnem vydání je první pracovní den následující po dni, ve kterém byly připsány investované peněžní prostředky v dohodnuté částce na běžný účet vedený pro podílový fond u depozitáře, pokud pokynu na nákup podílových listů zadanému do obchodního systému distributora mohly být tyto peněžní prostředky jednoznačně přiřazeny. V den vydání distributor připíše příslušný počet podílových listů na majetkový účet klienta.

V případě, že částku připsanou na účet podílového fondu nelze jednoznačně přiřadit pokynu klienta na nákup podílových listů první pracovní den následující po dni, ve kterém byla připsána na účet podílového fondu, administrátor podílové listy nevydá a částku odešle nejpozději následující pracovní den zpět na účet, ze kterého byly peněžní prostředky zaslány.

K prodejní ceně se v případě vydání podílového listu (včetně vydání formou výměny) může připočíst vstupní přirážka, jejíž maximální výše je stanovená tímto statutem (viz příloha). Tato přirážka může být odlišná pro jednotlivé třídy podílových listů.

Prodejní cenu a vstupní přirážku vydávaných podílových listů dané třídy podílových listů lze uhradit bezhotovostně bankovním převodem nebo složením hotovosti ve vybrané pobočce distributora nebo jinou formou platebního styku určenou investiční společností nebo distributorem v souvislosti se zavedením nových forem prodeje.

Majitelé běžných účtů mají možnost podat pokyn na pravidelný nákup podílových listů zvolené třídy podílových listů za částku v tomto pokynu dohodnutou, při dodržení minimální částky pro vydání podílových listů.

Pro udržení stability podílového fondu nebo důvěryhodnosti si investiční společnost vyhrazuje právo rozhodnout, které pokyny klientů (podílníků) na nákup podílových listů akceptuje a které pokyny neakceptuje.

Při úhradě částky za odkoupené podílové listy je tato částka, dle volby podílníka při podání pokynu na prodej podílových listů, buď odeslána bezhotovostním bankovním převodem na zvolený účet u peněžního ústavu v České republice, nebo vyplacena v hotovosti na vybrané pobočce distributora. Výplata v hotovosti je v souladu se zákonem č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, omezena maximální částkou 270.000 Kč.

Každé jednotlivé odkoupení podílových listů hradí investiční společnost pouze jedním způsobem (bezhotovostně nebo hotově).

Konkrétní výše sazeb vstupní přirážky je předem vyhlašována v sazebníku, který je k dispozici na vybraných pobočkách distributora a v sídle investiční společnosti, u investičních zprostředkovatelů na vyžádání. Pro výpočet vstupní přirážky nebo srážky při odkupování se použije procentuální sazba, která je platná v den vydání a odkupování podílového listu. Tato sazba může být stanovena odlišně pro jednotlivé třídy podílových listů.

Práva z podílového listu zanikají:
− při odkoupení podílových listů investiční společností dnem odpisu odprodávaných podílových listů z účtu vlastníka podílových listů,
- k rozhodnému dni sloučení nebo splynutí podílových fondů,
- dnem výplaty podílu na likvidačním zůstatku při zrušení podílového fondu. Toto ustanovení se nevztahuje na zrušení podílového fondu splynutím nebo sloučením.

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

Investiční společnost po obnovení vydávání a odkupování podílových listů dané třídy podílových listů vydá nebo odkoupí podílové listy, jejichž vydávání a odkupování bylo pozastaveno, za aktuální hodnotu stanovenou ke dni obnovení vydávání a odkupování podílových listů. Tato částka může být zvýšena o přirážku nebo snížena o srážku.

Podílník nemá právo na úrok z prodlení za dobu pozastavení vydávání a odkupování podílových listů, ledaže investiční společnost je ke dni pozastavení již v prodlení s vyplacením částky za odkoupení nebo jestliže ČNB zrušila rozhodnutí o pozastavení vydávání a odkupování podílových listů. Investiční společnost uhradí v takovém případě úrok z prodlení ze svého majetku.

Za bankovní a investiční služby poskytované podílníkovi distributorem v souvislosti s podílovými listy, může být podílníkovi účtován příslušný poplatek podle sazebníku distributora pro bankovní obchody.

Část XI.
Poplatky a náklady

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

1. *způsob určení a výše úplaty obhospodařovateli obhospodařující majetek fondu a administrátorovi fondu*
   Investiční společnost je obhospodařovatelem a zároveň administrátorem fondu. Za tyto činnosti náleží investiční společnosti úplata hrazená z majetku v podílovém fondu, přičemž úplata za obhospodařování a administraci majetku fondu se stanoví podílem z průměrné hodnoty fondového kapitálu fondu za účetní období. Výši úplaty (podíl dle předchozí věty) stanovuje představenstvo investiční společnosti a činí maximálně 2 %. Výše úplaty za obhospodařování může být stanovena odlišně pro jednotlivé třídy podílových listů. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr denních hodnot fondového kapitálu fondu.

   Úplata za obhospodařování a administraci fondu je hrazena měsíčně.

2. *způsob určení a výše úplaty depozitáři*
   Za výkon funkce depozitáře fondu náleží depozitáři úplata hrazená z majetku fondu, která činí maximálně 0,20 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu zvýšená o daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr denních hodnot fondového kapitálu podílového fondu. Konkrétní výše úplaty je stanovena depozitářskou smlouvou a může být stanovena odlišně pro jednotlivé třídy podílových listů. Aktuální výše úplaty depozitáři je 0,13 %.

Úplata za výkon funkce depozitáře fondu je hrazena měsíčně na základě faktury vystavené depozitářem.

3. *způsob určení a výše úplaty osobám, které byly pověřeny výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování nebo administrace fondu, pokud k takovému svěření dochází a pokud je poplatek hrazený z majetku fondu*

   Obhospodařování majetku fondu je vykonáváno výhradně investiční společností.
   Investiční společnost pověřila Českou spořitelnu, a.s., výkonem jednotlivých činností, které jsou administrací, jak je uvedeno v části IV. odst. 2 statutu. Výše odměny za tyto činnosti je stanovena v příslušných outsourcingových smlouvách, a to buď pevnou částkou nebo procentem z fondového kapitálu fondu či procentem odvozeným z úplaty za obhospodařování majetku v podílovém fondu. Odměna zejména zohledňuje kompenzaci vzniklých nákladů na straně České spořitelny, a.s., které současně jako osoby v koncernu musí vůči investiční společnosti aplikovat ceny nikoli nevýhodné a obvyklé. Tyto outsourcingové náklady budou v případě obhospodařování více fondů kolektivního investování na jednotlivé fondy kolektivního investování obhospodařované investiční společností rozpočítávány poměrně. Maximální výše nákladů za tyto činnosti hrazených z majetku fondu je 0,1 % p.a. majetku fondu a může být stanovena odlišně pro jednotlivé třídy podílových listů.
   V případě souhlasu představenstva investiční společnosti může investiční společnost uhradit i tyto náklady z úplaty dle odst. 1 této části statutu.

   Poplatky hrazené podílníkem v souvislosti s vedením majetkového účtu Českou spořitelnou, a. s. jsou uvedeny v Sazebníku poplatků České spořitelny, a.s., který je k dispozici na všech pobočkách a rovněž je uveřejněn na internetových stránkách České spořitelny, a. s. (www.csas.cz).

4. *přehled dalších nákladů hrazených z majetku fondu, které nejsou zahrnuty v úplatách podle odst. 1. až 3.*

   Další náklady hrazené z majetku v podílovém fondu jsou:
   - náklady vznikající v souvislosti s nabýváním, provozem nebo prodejem nemovitostí včetně jejich příslušenství a obhospodařovací náklady (zejména se jedná o související právní služby, poplatky katastru nemovitostí, náklady na realitní zprostředkovatele, energie, služby, údržbu, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence),
   - náklady vznikající v souvislosti s účastmi v nemovitostních společnostech (náklady v souvislosti s nabýváním a prodejem účastí na nemovitostních společnostech, zejména se jedná o poradenské služby – právní, účetní, daňové, stavební, audit, realitní zprostředkovatelé; v průběhu držby nemovitostí společnosti související právní služby, audit apod.),
   - náklady cizího kapitálu (tj. úroky z úvěrů a půjček přijatých v souvislosti s obhospodařováním majetku v podílovém fondu),
   - náklady vznikající v souvislosti s pořizováním, provozem a prodejem majetkových hodnot z příslušenství nemovitostí (zejména se jedná o související právní službu, obnovu, údržbu, opravy, energie apod.),
   - náklady na ustanovení a činnost výboru odborníků a nezávislých znalců,
   - náklady spojené s obchody s investičními nástroji (provize, poplatky organizátorům trhu a obchodníkům s cennými papíry),
   - odměny za uložení a správu investičních nástrojů,
   - odměny za vedení majetkových účtů investičních nástrojů,
   - náklady související s repooperacemi a reverzními repooperacemi,
   - náklady z opčních, termínových a dalších derivátových operací,
   - poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky,
   - účetní a daňový audit,
   - soudní poplatky,
   - daně.

   Veškeré další výdaje a náklady související s obhospodařováním a administrací fondu, které nejsou uvedeny v odst. 1. až 4., jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování a administraci fondu a hradí je investiční společnost. V případě souhlasu představenstva investiční společnosti může investiční společnost uhradit i některé náklady uvedené v tomto odst. 4.

Část XII.
Další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice

A. INFORMACE O STATUTU

1. *pravidla pro aktualizaci statutu a způsob uveřejňování statutu a jeho změn*
   Údaje uvedené ve statutu musejí být průběžně aktualizovány.

   Všichni pracovníci investiční společnosti jsou povinni sledovat, zda neexistuje či nevzniká potřeba aktualizace statutu. V případě, že příslušné orgány investiční společnosti dospějí k názoru, že úprava statutu je relevantní, informují o tom primárně představenstvo včetně předložení návrhu příslušných změn. Představenstvo investiční společnosti následně rozhodne (odsouhlasí), zda a jak se statut změní.

   Změna statutu nepodléhá předchozímu schválení Českou národní bankou.

   Aktuální znění statutu a jeho změny jsou bez zbytečného odkladu uveřejňovány na internetových stránkách fondu www.reico.cz.

   Každý investor má právo vyžádat si statut v listinné podobě jak na pobočkách distributora, tak v sídle investiční společnosti.

2. *upozornění, že vedle statutu se uveřejňuje také sdělení klíčových informací a že údaje v něm uvedené musí být v souladu s údaji obsaženými ve statutu*
   Vedle statutu podílový fond uveřejňuje také sdělení klíčových informací, což je dokument obsahující klíčové informace pro investory a údaje v něm obsažené musí být v souladu s údaji obsaženými ve statutu. Obsahuje stručné základní charakteristiky podílového fondu nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení povahy a rizik investice, která je jim nabízena, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Sdělení klíčových informací je uveřejňováno na internetových stránkách fondu www.reico.cz.

   Každý investor má právo vyžádat si sdělení klíčových informací v listinné podobě jak na pobočkách distributora, tak v sídle investiční společnosti.

3. *označení orgánu obhospodařovatele, do jehož působnosti náleží schvalování statutu a jeho změn*
   Změny statutu, včetně případné změny investiční strategie, musí být schváleny představenstvem investiční společnosti.

4. *datum podpisu platného znění statutu statutárním orgánem nebo členem statutárního orgánu obhospodařovatele s uvedením jeho jména, příjmení a funkce*
   Datum a předmětný podpis platného znění statutu je uveden na konci tohoto statutu.

B. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE O FONDU

1. *Označení fondu podle majetkových hodnot, které mohou být do jmění fondu nabyty, pokud je takové označení obvykle užívané*
   Podílový fond nelze jednoduše zařadit mezi tradiční kategorie fondů; z hlediska druhů pořizovaných aktiv lze konstatovat, že jde o spíše konzervativní podílový fond, který nabývá méně riziková aktiva, avšak v souvislosti s povahou nemovitostních aktiv je třeba konstatovat, že právě při jejich odborném obhospodařování nejsou rychle likvidní.

   Podle klasifikace závazné pro členy AKAT ČR ke dni schválení tohoto statutu, je možno pro podílový fond použít označení speciální fond nemovitostí, jako podkategorie „ostatních fondů“ v klasifikaci dle druhu aktiv.

2. *Charakteristika typického investora, pro kterého je fond kolektivního investování určen*
   Investice do fondu je vhodná pro podílníky, kteří chtějí prostřednictvím podílového fondu obohatit své základní portfolio investic o nemovitosti. Podílové listy podílového fondu jsou vhodné zejména pro podílníky s nízkými až průměrnými zkušenostmi v oblasti cenných papírů a nižší až průměrnou ochotou nést riziko. Podílník by měl mít představu o střednědobém až dlouhodobém časovém horizontu investic. Pro omezení celkového rizika podílového fondu je podílový fond alespoň

částečně aktivně řízen proti měnovému riziku. Investor by měl být schopen akceptovat i delší období negativního vývoje hodnoty podílového listu. Podílový fond je proto vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál nejméně na 5 let. Vzhledem k rizikům, jimž mohou být investice podílového fondu vystaveny, se nedoporučuje nabývat podílové listy na úvěr. Pro nemovitostní fondy je dále charakteristické, že nemovitostní aktiva v majetku podílového fondu mají nižší likviditu, což znamená, že jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje čas v délce několika měsíců. V důsledku nepříznivého vývoje likvidity majetku v podílovém fondu může dojít dokonce k omezení likvidity samotných podílových listů, v krajním případě pozastavení jejich odkupu na dobu až dvou let.

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

   O nabytí majetkových hodnot do jmění fondu rozhoduje jeho obhospodařovatel. Při rozhodování vychází z investiční strategie fondu a s odbornou péčí vybírá investice odpovídající rizikovému profilu fondu s cílem zajistit pro fond v rámci tohoto rizikového profilu maximální výnos.

   O investicích do nemovitostních aktiv rozhoduje vždy představenstvo investiční společnosti. Podkladem pro rozhodnutí je podrobná analýza zamýšlené investice s ohledem na její výnosnost a rizika. Představenstvu jsou rovněž k dispozici prověrky (právní, technické, účetní a daňové, příp. další).

   O investicích do jiných než nemovitostních aktiv rozhoduje příslušný portfolio manager.

4. *Údaje o osobě auditora fondu*

   Auditorem fondu je společnost KPMG Česká republika Audit, s. r. o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze Oddíl C, vložka 24185, IČ: 49619187.

5. *Údaje o hlavním podpůrci fondu*

   Fond nemá hlavního podpůrce.

6. *informace o podmínkách, za kterých může být rozhodnuto o likvidaci nebo přeměně fondu, včetně lhůty, v jaké budou investoři o tomto záměru informováni, a postupu při zrušení nebo přeměně*

   A. zrušení fondu s likvidací

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

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

   a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR,
   b) výše fondového kapitálu tohoto fondu do 6 měsíců ode dne jeho vzniku nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR, nebo
   c) odňala jeho obhospodařovateli povolení k činnosti investiční společnosti.
   Česká národní banka odejme povolení k činnosti investiční společnosti
   d) bylo-li rozhodnuto o úpadku investiční společnosti,
   e) byl-li insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku investiční společnosti,
   f) jestliže o odnětí povolení k činnosti požádala investiční společnost.

   Ke dni zrušení podílového fondu je investiční společnost povinna sestavit mimořádnou účetní závěrku fondu podle zákona upravujícího účetnictví.

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

Administrátor podílového fondu vyplatí podílníkům jejich podíly na likvidačním zůstatku do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku ve fondu a splnění dluhů ve fondu.
Bližší podmínky stanoví zákon o investičních společnostech.

Informování podílníků o záměru zrušit podílový fond a lhůtě přiměřené k investičnímu horizontu, v jaké budou informováni, jsou stanoveny následovně: v případě, že se investiční společnost rozhodne ke zrušit podílový fond, uveřejní tento svůj záměr včetně jeho odůvodnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to prostřednictvím internetových stránek www.reico.cz, a dále v tisku, na vybraných pobočkách administrátora a v sídle investiční společnosti. Uveřejněním v tisku se rozumí uveřejnění v Hospodářských novinách, případně v jiném celostátně distribuovaném deníku. Investiční společnost musí poskytnout podílníkům přiměřenou lhůtu k seznámení se se záměrem. S ohledem na doporučovaný investiční horizont podílového fondu se za lhůtu k informování a seznámení podílníků se záměrem považuje lhůta šest měsíců od jeho zveřejnění.

B. Přeměnou fondu dle tohoto statutu se rozumí:
a) splynutí podílových fondů,
b) sloučení podílových fondů,
c) přeměna podílového fondu na akciovou společnost,
e) přeměna speciálního fondu na standardní fond.

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

Při splynutí a sloučení uveřejní administrátor na internetových stránkách zrušovaného fondu rozhodnutí České národní banky o povolení splynutí nebo sloučení, a to do 1 měsíce ode dne právní moci uvedeného rozhodnutí. Uveřejněním oznámení vzniká podílníkům zrušovaného fondu právo na odkoupení podílového listu bez srážky, srazit lze jen částku odpovídající účelně vynaloženým nákladům spojeným s odkoupením podílového listu. Toto právo zanikne, není-li uplatněno do 2 měsíců ode dne uveřejnění oznámení.

Splývající nebo slučované podílové fondy se zrušují a jejich podílníci se stávají podílníky nově vznikajícího podílového fondu (resp. přejímajícího podílového fondu) uplynutím stanovené lhůty k rozhodnému dni splynutí, resp. sloučení. Administrátor podílového fondu je povinen do 3 měsíců ode dne zrušení splývajících podílových fondů (resp. slučovaných podílových fondů) vyměnit podílníkovi podílový list zrušeného podílového fondu za podílový list nově vzniklého podílového fondu (resp. přejímajícího podílového fondu) v poměru určeném podle zákona o investičních společnostech.

Bližší podmínky stanoví zákon o investičních společnostech.

Při přeměně podílového fondu na akciovou společnost uveřejní administrátor na internetových stránkách přeměňovaného fondu rozhodnutí České národní banky o povolení přeměny, a to do 1 měsíce ode dne právní moci uvedeného rozhodnutí. Uveřejněním oznámení vzniká podílníkům přeměňovaného fondu právo na odkoupení podílového listu bez srážky, srazit lze jen částku odpovídající účelně vynaloženým nákladům spojeným s odkoupením podílového listu. Toto právo zanikne, není–li uplatněno do 2 měsíců ode dne uveřejnění oznámení.

Bližší podmínky stanoví zákon o investičních společnostech.

7. *uvedení kontaktního místa, kde je možné v případě potřeby získat dodatečné informace*
adresa: Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, 140 00
telefon: bezplatná infolinka 800 207 207 v pracovních dnech,
e-mailová adresa: csas@csas.cz
webové stránky investiční společnosti (URL adresa): www.reico.cz
údaje o kontaktních osobách, zaměstnancích či oddělení: pobočková síť České spořitelny, a.s.
pracovní doba: 8:00 – 15:00

8. *základní informace o daňovém režimu, který se vztahuje na fond, držbu a převod cenných papírů tohoto fondu, včetně upozornění, že režim zdanění příjmu nebo zisků jednotlivých investorů záleží na platných daňových předpisech, které nemusí být pro každého investora shodné, a že v případě,*

kdy si investor není jistý ohledně režimu zdanění týkajícího se tohoto investora, by měl vyhledat profesionální poradu

Zdanění podílového fondu a podílníků podléhá daňovým předpisům České republiky, zejména pak zákonu č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění. Pro zdaňování příjmů podílového fondu platí sazba daně z příjmů ve výši 5 %.

U právnických a fyzických osob daňových rezidentů v České republice, které mají podílové listy zahrnuty v obchodním majetku, podléhají příjmy z odkoupení podílových listů standardnímu daňovému režimu.

U fyzických osob, které nemají podílové listy zahrnuty v obchodním majetku, jsou příjmy z odkoupení podílových listů osvobozeny od daně z příjmů, pokud podílník tyto podílové listy vlastnil déle než 3 roky nebo pokud příjmy z odkoupení podílových listů nepřesáhly ve zdaňovacím období 100 000 korun. V opačném případě je třeba tento příjem zahrnout do ostatních příjmů v rámci daňového přiznání k dani z příjmů fyzických osob.

Plynou-li příjmy z odkoupení podílového listu nebo z výplaty podílů na zisku příjemci - daňovému nerezidentovi členského státu EU nebo dalšího státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor, je investiční společnost povinna v zákonem stanovených případech srazit z částky za odkoupený podílový list zajištění daně z příjmů ve výši podle platných právních předpisů. Před odkoupením podílových listů nebo před výplatou podílů na zisku proto může být administrátorem požadován průkaz daňového domicilu příjemce.
Upozorňuje se, že režim zdanění příjmu jednotlivých podílníků záleží na platných daňových předpisech, které se mohou v průběhu času měnit. Zdanění příjmu jednotlivých investorů závisí na v té době platných daňových předpisech a nemusí být pro každého investora shodné. Investiční společnost ani distributor nejsou oprávněni poskytovat daňové poradenství nad rámec informačních povinností vyplývajících ze zákona. Proto investiční společnost doporučuje, aby podílník v případě pochybností ohledně režimu zdanění, který se ho týká, vyhledal profesionální poradu (daňového poradce).

9. *způsob a četnost uveřejňování zpráv o hospodaření fondu kolektivního investování*

Administrátor fondu je povinen nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období uveřejnit výroční zprávu fondu. Součástí výroční zprávy je účetní závěrka ověřená auditorem.

Administrátor fondu je povinen nejpozději do 2 měsíců po uplynutí prvních 6 měsíců účetního období vypracovat a uveřejnit pololetní zprávu fondu. Pololetní zpráva obsahuje rozvahu fondu.

Administrátor poskytne každému podílníkovi na jeho žádost poslední uveřejněnou výroční nebo pololetní zprávu v listinné podobě.

Administrátor uveřejňuje
a) za každý den, kdy jsou vydávány a odkupovány podílové listy fondu údaj o aktuální hodnotě fondového kapitálu a o částce, za kterou jsou podílové listy vydávány a odkupovány a dále údaj o aktuální hodnotě podílového listu jednotlivých tříd podílových listů,
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 v podílovém fondu k poslednímu dni měsíce.

Uveřejňování informací probíhá na internetových stránkách fondu: www.reico.cz.

10. *údaje o České národní bance jako orgánu dohledu fondu*

Dohled nad dodržováním zákona, podmínek stanovených v rozhodnutí vydaném podle zákona, statutu fondu a dalších povinností dle zákona vykonává Česká národní banka, která je státním orgánem dohledu nad kapitálovým trhem.
adresa: Na Příkopě 28, Praha 1, PSČ 115 03
telefon: 800 160 170
e-mailová adresa: podatelna@cnb.cz
webové stránky (URL adresa): http://www.cnb.cz.

11. *údaje o hlavních právních důsledcích*

Smluvní závazky podílníka v souvislosti s jeho investicí do fondu se řídí českým právem a soudy příslušnými pro rozhodování sporů jsou české soudy.

12. *informace o odměňování*
Investiční společnost přijala Zásady odměňování REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., které brání případnému střetu zájmů a zajišťují soulad se závaznými pravidly pro přiznávání odměn zaměstnancům a vedoucím osobám investiční společnosti. Zásady odměňování jsou přístupné na internetových stránkách fondu: www.reico.cz v sekci O nás / Informační povinnost.

13. *upozornění investorům*
Tímto se podílníci výslovně upozorňují, že povolení k činnosti investiční společnosti, výkon dohledu Českou národní bankou nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti fondu, 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.

Část XIII.
Účinnost a přechodné ustanovení

1. Představenstvem REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., bylo dne 12. 11. 2021 přijato změněné znění statutu nabývající účinnosti dnem 12. 11. 2021. Změny jsou vyvolány spuštěním nového obchodního systému distributora, České spořitelny, a. s., i pro prodej a odkupování podílových listů a související operace.
2. Na základě změny statutu ze dne 12. 11. 2021 dochází z důvodu omezenějších technických možností nového obchodního systému k ukončení evidence nezainvestovaných zaokrouhlovacích zbytků („přeplatků“), vznikajících při zaokrouhlování částky zaplacené investorem na odpovídající nejbližší nižší celý počet podílových listů. Tyto nezainvestované zbytky budou nově převáděny do výnosů podílového fondu.
3. Evidované zaokrouhlovací zbytky, vznikající až do dne účinnosti změny statutu, budou nejpozději následujícího pracovního dne po dni účinnosti změny statutu převedeny na distributorovi známý běžný účet podílníka. Pokud nebude možné dosud evidované zaokrouhlovací zbytky podílníkovi takto převést, bude si je moci podílník vyzvednout na kterékoliv pobočce České spořitelny, a. s., a to ve lhůtě 3 let od účinnosti této změny statutu, tj. do 12. 11. 2024. Po uplynutí této lhůty budou nevyplacené zaokrouhlovací zbytky zaúčtovány do výnosů podílového fondu.

Datum: 12. listopadu 2021

Tomáš Jandík
předseda představenstva

Darina Vaněčková
člen představenstva

Datum účinnosti statutu: 12. listopadu 2021

Příloha 1. Statutu ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Poplatková struktura

a) **pro druh podílových listů označených jako Třída CZK RETAIL**
Poplatky účtované investorům a náklady hrazené z majetku v podílovém fondu slouží k zajištění správy majetku podílového fondu, včetně vydávání nebo prodeje a odkupování jeho podílových listů. Tyto poplatky a náklady snižují potenciální výnosnost investice pro investora.

Jednorázové poplatky a náklady účtované a vznikající před nebo po uskutečnění investice (Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi přímo účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.)	
Vstupní poplatek (přirážka) a přeplatek	**max. 1,5 % z investice**
poplatek distributorovi za obstarání nákupu podílových listů dle Ceníku distributora	max. 1,5 %
nezainvestovaný zbytek („přeplatek“), vznikající při zaokrouhlování částky zaplacené investorem na odpovídající nejbližší nižší celý počet podílových listů (převádí se do výnosů podílového fondu)	max. do 100 % aktuální hodnoty 1 podílového listu
Výstupní poplatek (srážka)	**max. 3.0 % z investice, aktuálně 0 %**
Náklady hrazené z majetku fondu kolektivního investování v průběhu roku (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu)	
Celková nákladovost*	**odhadována max. 2 %**
Náklady hrazené z majetku fondu za zvláštních podmínek (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu)	
Výkonnostní poplatek	**0 %**

b) **pro druh podílových listů označených jako Třída CZK INSTITUCE**

Jednorázové poplatky a náklady účtované a vznikající před nebo po uskutečnění investice (Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi přímo účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.)	
Vstupní poplatek (přirážka) a přeplatek	**max. 1,5 % z investice**
poplatek distributorovi za obstarání nákupu podílových listů dle Ceníku distributora	max. 1,5 %
nezainvestovaný zbytek („přeplatek“), vznikající při zaokrouhlování částky zaplacené investorem na odpovídající nejbližší nižší celý počet podílových listů (převádí se do výnosů podílového fondu)	max. do 100 % aktuální hodnoty 1 podílového listu
Výstupní poplatek (srážka)	**max. 3.0 % z investice, aktuálně 0 %**
Náklady hrazené z majetku fondu kolektivního investování v průběhu roku (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu)	
Celková nákladovost*	**odhadována max. 2 %**
Náklady hrazené z majetku fondu za zvláštních podmínek (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu)	
Výkonnostní poplatek	**0 %**

c) **pro druh podílových listů označených jako Třída CZK CS**

Jednorázové poplatky a náklady účtované a vznikající před nebo po uskutečnění investice

(Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi přímo účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.)	
Vstupní poplatek (přirážka) a přeplatek	**max. 1,5 % z investice**
poplatek distributorovi za obstarání nákupu podílových listů dle Ceníku distributora	max. 1,5 %
nezainvestovaný zbytek („přeplatek“), vznikající při zaokrouhlování částky zaplacené investorem na odpovídající nejbližší nižší celý počet podílových listů (převádí se do výnosů podílového fondu)	max. do 100 % aktuální hodnoty 1 podílového listu
Výstupní poplatek (srážka)	**max. 3.0 % z investice, aktuálně 0 %**
Náklady hrazené z majetku fondu kolektivního investování v průběhu roku (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu)	
Celková nákladovost*	**odhadována max. 2 %**
Náklady hrazené z majetku fondu za zvláštních podmínek (Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu)	
Výkonnostní poplatek	**0 %**

*Ukazatel celkové nákladovosti je roven poměru celkové výše nákladů podílového fondu k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu podílového fondu za předchozí účetní období, při zohlednění specifických nákladů dané třídy. Celkovou výší nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech, výnosech a ziscích nebo ztrátách, podle vyhlášky č. 267/2020 Sb., o oznamování údajů obhospodařovatelem a administrátorem investičního fondu a zahraničního investičního fondu České národní bance, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji. Ukazatel celkové nákladovosti tak udává, jak je majetek v podílovém fondu zatížen veškerými náklady fondu, nejen poplatkem za obhospodařování.

Příloha 2. Statutu REICO ČS LONG LEASE fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Výkonnost fondu

Protože se jedná o fond založený v roce 2021, údaje o historické výkonnosti zatím nejsou k dispozici.