

---

**STATUT**  
**WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.**

---

leden 2023

## OBSAH

|  | Strana |
|--|--------|
| Část I.  |        |
| OBSAH .....  | 2      |
| STATUT.....  | 3      |
| WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.....                      | 3      |
| VYMEZENÍ POJMŮ.....  | 3      |
| ČÁST I.....  | 5      |
| OBECNÉ NÁLEŽITOSTI STATUTU.....  | 5      |
| 1. INVESTIČNÍ FOND .....   | 5      |
| 2. OBHOSPODAŘOVATEL.....   | 6      |
| 3. ADMINISTRÁTOR.....  | 7      |
| 4. POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI.....  | 8      |
| 5. DEPOZITÁŘ.....  | 9      |
| 6. INVESTIČNÍ PROCES A INVESTIČNÍ VÝBOR.....   | 10     |
| 7. VÝBOR PRO AUDIT.....  | 10     |
| 8. PODFONDY – OBECNÁ ÚPRAVA.....   | 10     |
| 9. ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH .....                        | 10     |
| 10. INVESTIČNÍ AKCIE VYDÁVANÉ FONDEM.....  | 11     |
| 11. POPLATKY A NÁKLADY.....  | 15     |
| 12. DALŠÍ ÚDAJE NEZBYTNÉ PRO INVESTORY K ZASVĚCENÉMU POSOUZENÍ INVESTICE .....                 | 16     |
| ČÁST II.....   | 18     |
| 13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ .....   | 18     |
| PŘÍLOHA Č. 1 .....   | 19     |
| WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND .....  | 19     |
| 1. IDENTIFIKACE PODFONDU .....   | 19     |
| 2. INVESTIČNÍ STRATEGIE.....   | 19     |
| 3. TŘÍDY.....  | 21     |
| 4. Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech specifické pro Podfond.....  | 21     |
| 5. RIZIKOVÝ PROFIL.....  | 22     |
| 6. POPLATKY A NÁKLADY.....   | 24     |
| 7. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE.....   | 26     |
| 8. HISTORICKÁ VÝKONNOST.....   | 27     |
| PŘÍLOHA Č. 2.....  | 28     |
| WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND .....  | 28     |
| 1. Identifikace podfondu.....  | 28     |
| 2. INVESTIČNÍ STRATEGIE.....   | 28     |
| 3. TŘÍDY.....  | 30     |
| 4. Zásady pro hospodaření a výplata podílů na zisku nebo výnosech specifické pro Podfond.....  | 30     |
| 5. RIZIKOVÝ PROFIL.....  | 32     |
| 6. POPLATKY A NÁKLADY.....   | 33     |
| 7. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE.....   | 36     |
| 8. HISTORICKÁ VÝKONNOST.....   | 37     |
| PŘÍLOHA Č. 3.....  | 38     |
| WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND .....  | 38     |
| 1. IDENTIFIKACE PODFONDU .....   | 38     |
| 2. INVESTIČNÍ STRATEGIE.....   | 38     |
| 3. ZÁSADY PRO VÝPLATU DIVIDENDY.....   | 40     |
| 4. TŘÍDY.....  | 40     |
| 5. ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH SPECIFICKÉ PRO PODFOND ..... | 40     |
| 6. RIZIKOVÝ PROFIL.....  | 42     |
| 7. POPLATKY A NÁKLADY.....   | 44     |
| 8. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE.....   | 46     |
| 9. Historická výkonnost.....   | 46     |

## STATUT

### WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Představenstvo společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. řádně přijalo a vydává v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen "Zákon"), statut investičního fondu s proměnným základním kapitálem WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a jeho podfondů. (dále jen "Statut").

### VYMEZENÍ POJMŮ

**Administrátor** – označuje WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 – Nové Město, náměstí republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 601 92 445,

**Akcie** – označují Investiční akcie a Zakladatelské akcie Fondu,

**ČNB** – označuje Českou národní banku, která vykonává dohled v oblasti obhospodařování a administrace investičních fondů a zahraničních investičních fondů a nabízení investic do těchto fondů,

**Centrální evidence** – označuje centrální evidenci Investičních akcií podle § 92 odst. 1 ZPKT, vedenou společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s.,

**Depozitář** – označuje společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., plní funkci depozitáře Fondu,

**Depozitářská smlouva** – označuje smlouvu o výkonu činnosti depozitáře, která byla uzavřena mezi Depozitářem a Fondem,

**Dividenda** – označuje částku vyplacenou vlastníkům Investičních akcií jako podíl na výnosu z hospodaření s majetkem v podfondu Fondu,

**Fond** – označuje WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,

**Fondový kapitál** – označuje hodnotu majetku podfondu Fondu sníženou o hodnotu dluhů podfondu Fondu,

**Hodnota Investiční akcie** – označuje podíl fondového kapitálu podfondu připadající na jednu Investiční akcii tohoto podfondu,

**Navazující evidence** – označuje evidenci vedenou Obchodníkem s cennými papíry navazující na Centrální evidenci,

**Nařízení vlády** – označuje nařízení č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů,

**Nemovitostní společnost** – označuje právnickou osobu ve formě kapitálové obchodní společnosti založenou podle českého práva nebo zahraničního práva, se sídlem v České republice nebo v zahraničí, jejímž hlavním předmětem podnikání je pořízování nemovitostí (ať už přímo nebo prostřednictvím jiné Nemovitostní společnosti) včetně jejich součástí a příslušenství, správa nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku,

**Investiční akcie** – označují zaknihované kusové akcie Fondu na jméno a bez jmenovité hodnoty, vydávané pro jednotlivé podfondy Fondu, které představují stejné podíly na fondovém kapitálu příslušného podfondu a je s nimi spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet příslušného podfondu,

**Investor** – označuje vlastníka Investičních akcií,

**Obchodník s cennými papíry** – označuje společnost WOOD & Company Financial Services, a.s., případně jinou společnost splňující podmínky podle § 92 odst. 2, případně podle § 93 odst. 3 ZPKT, která vede evidenci Investičních akcií navazující na Centrální evidenci;

**Riziko týkající se udržitelnosti** – označuje v souladu s čl. 2 odst. 22 SFDR událost nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu Investičních akcií,

**SFDR** – označuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019, o zveřejňování informací o udržitelnosti v odvětví finančních služeb, ve znění pozdějších předpisů,

**Statut** – označuje tento dokument,

**Třída** – označuje druh Investičních akcií podfondu vymezený na základě kritérií určených Statutem daného podfondu Fondu, kdy fondový kapitál podfondu, který tyto Investiční akcie představují, bude investován společně s fondovým kapitálem dalších druhů Investičních akcií podfondu, ale které se odlišují měnou, poplatkovou strukturou, minimální výši investice nebo jinou vlastností od Investičních akcií jiného druhu daného podfondu,

**Zakladatelské akcie** – označují akcie Fondu, které upsali zakladatelé Fondu a s nimiž není spojeno právo na jejich odkoupení na účet Fondu ani jiné zvláštní právo a které jsou kusovými kmenovými akciemi na jméno bez jmenovité hodnoty,

**Zákon** – označuje zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech,

**ZPKT** – označuje zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

## ČÁST I.

### OBECNÉ NÁLEŽITOSTI STATUTU

#### 1. INVESTIČNÍ FOND

- 1.1 Název investičního fondu zní:  
WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., (dále jen "Fond").
- 1.2 LEI Fondu: 315700HYI945R99ISO96
- 1.3 Identifikační číslo Fondu: 051 54 537
- 1.4 Sídlem Fondu je Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00.
- 1.5 Fond byl založen notářským zápisem sepsaným dne 12. května 2016. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 31. května 2016, číslo jednací 2016/063610/CNB/570. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 9. června 2016.
- 1.6 Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 Zákona. Povolení k činnosti samosprávného investičního fondu dle § 480 Zákona bylo uděleno rozhodnutím ČNB ze dne 10. prosince 2018, číslo jednací Čj.: 2018/144859/CNB/570. které nabylo právní moc dne 12. prosince 2018.
- 1.7 Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.
- 1.8 Fond je ve smyslu Zákona fondem kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem shromažďující peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů, tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 Zákona.
- 1.9 Fond může vytvářet podfondy. Seznam podfondů vytvořených Fondem je obsažen v části II (Závěrečná ustanovení) Statutu; informace ohledně jejich investiční strategie, rizikového profilu, historické výkonnosti a dalších specifik jsou uvedeny v Příloze Statutu. Příloha je nedílnou součástí Statutu.
- 1.10 Tento Statut je společný pro Fond a všechny jeho podfondy, s výjimkou Přílohy, která se vztahuje pouze ke konkrétním podfondům.
- 1.11 Označení internetové adresy Fondu: [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz) a [www.wood.cz](http://www.wood.cz)
- 1.12 Fond není řídicím ani podřízeným fondem.
- 1.13 Fond je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
- 1.14 Fond není oprávněn provádět svou administraci.
- 1.15 Fond nemá hlavního podpůrce ve smyslu ustanovení § 85 a násl. Zákona.
- 1.16 Fond byl od svého vzniku až do dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž byla společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 601 92 445.
- 1.17 Zapisovaný základní kapitál Fondu je 8 500 000,- Kč (slovy: osm milionů pět set tisíc korun českých). Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty (Zakladatelské akcie). V případě převodu Zakladatelských akcií na třetí osobu mají ostatní vlastníci Zakladatelských akcií předkupní právo k takovým Zakladatelským akciím, a to v souladu se stanovami Fondu.
- 1.18 V působnosti valné hromady Fondu je mimo jiné:
- (a) rozhodování o změně stanov Fondu, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
  - (b) rozhodování o zvýšení či snížení základního zapisovaného kapitálu Fondu a o pověření představenstva podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,

- (c) volba a odvolání člena představenstva Fondu,
- (d) volba a odvolání členů dozorčí rady Fondu.
- (e) schvalování rozhodnutí o přeměně Fondu,
- (f) schvalování rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
- (g) rozhodování zřizování investičních výborů k jednotlivým podfondům, o počtu členů investičního výboru, jejich volba a odvolání,
- (h) schvalování řádné nebo mimořádné účetní závěrky Fondu a jeho podfondů, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty.
- (i) schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva,
- (j) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- (k) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- (l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- (m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- (n) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- (o) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- (p) rozhodování o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

1.19 Podrobnosti týkající se působnosti a svolávání valné hromady a dalších orgánů Fondu stanoví stanovy Fondu.

1.20 Aktuální znění Statutu a poslední uveřejněnou výroční zprávu Fondu je k dispozici na webových stránkách Fondu [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz) a každý upisovatel Investičních akcií je může dále bezúplatně získat v sídle Fondu a Administrátora či zasláním v elektronické podobě na základě žádosti zasláné na e-mail [fondy@wood.cz](mailto:fondy@wood.cz).

1.21 Vylučuje se použití § 1431 a § 1432 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník na obhospodařování Fondu.

## **2. OBHOSPODAŘOVATEL**

2.1 Obhospodařovatelem Fondu je Fond samotný. Údaje o obhospodařovateli jsou tak obsaženy v části 1. Statutu.

2.2 Fond není součástí konsolidačního celku.

2.3 Fond řídí představenstvo ve složení Marek Herold (předseda představenstva a portfolio manažer), Ing. Jiří Hrbáček (člen představenstva a portfolio manažer) a Ing. Petr Beneš, MBA (člen představenstva).

2.4 Údaje o funkcích vedoucích osob vykonávaných mimo Fond:

Marek Herold je dále jednatelem

- (a) společnosti WOOD & Company Real Estate s.r.o., IČ: 05340101, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- (b) společnosti CHIRANA T. Injecta, s.r.o., IČ: 26216469, se sídlem Komořanská 2148, Modřany, 143 00 Praha 4;
- (c) společnosti Hadovka Holding s.r.o., IČ: 07034661, se sídlem Evropská 2591/33d, Dejvice, 160 00 Praha 6;
- (d) společnosti CK Energo, s.r.o., IČ: 07003323, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8;

- (e) společnosti Greenline Holding s.r.o., IČ: 08661154, se sídlem Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4;
- (f) společnosti Krakov Holding s.r.o., IČ: 08155381, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8;
- (g) C & R Developments s.r.o., IČ: 27187179, se sídlem Českomoravská 2420/15a, Libeň, 190 00 Praha 9;
- (h) KIDS s.r.o., IČ: 019 34 686, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8.

Marek Herold je rovněž členem dozorčí rady

- (a) společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s., IČ: 26503808, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1; a
- (b) společnosti WOOD & Company Investments, a.s., IČ: 02318563, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Ing. Jiří Hrbáček je dále jednatelem

- (a) společnosti C & R Developments s.r.o., IČ: 27187179, se sídlem Českomoravská 2420/15a, Libeň, 190 00 Praha 9;
- (b) společnosti WOOD & Company Real Estate s.r.o., IČ: 05340101, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- (c) společnosti Krakov Holding s.r.o., IČ: 08155381, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8;
- (d) společnosti Hadovka Holding s.r.o., IČ: 07034661, se sídlem Evropská 2591/33d, Dejvice, 160 00 Praha 6;
- (e) společnosti CK Energo, s.r.o., IČ: 07003323, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8; a
- (f) společnosti Greenline Holding s.r.o., IČ: 08661154, se sídlem Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4 .

Ing. Petr Beneš, MBA je dále jednatelem společnosti PRIVATE INSURANCE s.r.o., IČ: 247 93 299, se sídlem U libušské sokolovny 959/32, 142 00 Praha 4.

### **3. ADMINISTRÁTOR**

- 3.1 Administrátorem Fondu je investiční společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 601 92 445 (dále jen "Administrátor").
- 3.2 Administrátor byl zapsán do obchodního rejstříku dne 26. 10. 1993.
- 3.3 Administrátor získal prvotní povolení k činnosti na základě rozhodnutí Ministerstva financí České republiky ze dne 14. 10. 1993 č. j.: 101/58 024/1993. V souvislosti s novelizací právního řádu pak Administrátor získal nové platné povolení k činnosti, nahrazující všechna předchozí, na základě rozhodnutí Komise pro cenné papíry (dále jen "Komise"), nyní ČNB, č. j.: 41/N/71/2004/6 ze dne 13. 10. 2004, které nabylo právní moci dne 14. 10. 2004.
- 3.4 Administrátor vykonává pro Fond a všechny jeho podfondy veškeré činnosti, které jsou součástí administrace podle § 38 odst. 1 Zákona, zejména:
  - (a) vedení účetnictví,
  - (b) zajišťování právních služeb a compliance,
  - (c) oceňování majetku a dluhů Fondu a podfondů a výpočet hodnoty Investiční akcie,
  - (d) zajišťování vydávání a odkupování Investičních akcií,
  - (e) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a propagačních sdělení týkajících se Fondu, a
  - (f) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů Investorům a dalším oprávněným osobám, včetně ČNB.

- 3.5 Administrátor dále zajišťuje pro Fond služby compliance a interního auditu k činnostem obhospodařování, a to na základě smlouvy o administraci uzavřené mezi Administrátorem a Fondem.
- 3.6 Administrátor je součástí konsolidačního celku, kde osobou ovládající a zároveň osobou, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, je společnost WOOD & Company Group S. A., se sídlem 2411 Luxembourg, boulevard F.W. Raiffeisen 17, Lucemburské velkovévodství.
- 3.7 Administrátor je řádným členem Asociace pro kapitálový trh České republiky (AKAT ČR).
- 3.8 Základní kapitál Administrátora činí 20 000 000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) a je splacen v plné výši.
- 3.9 Administrátora řídí představenstvo ve složení RNDr. Jaroslav Krabec, CSc., CFA (předseda představenstva) a Ing. Jan Sýkora (člen představenstva).
- 3.10 Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
- 3.11 Předmětem podnikání Administrátora jsou činnosti v souladu se Zákonem a v souladu s povolením Komise, nyní ČNB, uděleným Administrátorovi dne 13. 10. 2004. Povolení Komise, nyní ČNB, vycházelo z § 60 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování (dále jen „ZKl“) a výčet činností z § 14 a § 15 ZKl. Plné znění povolení Komise, nyní ČNB, udělené Administrátorovi, je k dispozici k nahlédnutí v sídle Administrátora. V souladu s § 642 Zákona je ode dne účinnosti Zákona (19. 8. 2013) předmětem činnosti Administrátora:
- (a) obhospodařování speciálních fondů a zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem,
  - (b) obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání a srovnatelných zahraničních investičních fondů),
  - (c) provádění administrace speciálních fondů a zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem,
  - (d) provádění administrace fondů kvalifikovaných investorů a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání a srovnatelných zahraničních investičních fondů),
  - (e) obhospodařování majetku zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management),
  - (f) provádění úschovy a správy investičních nástrojů včetně souvisejících služeb, avšak pouze ve vztahu k cenným papírům a zaknihovaným cenným papírům vydávaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem,
  - (g) poskytování investičního poradenství týkajícího se investičních nástrojů.
- 3.12 Seznam investičních fondů odlišných od Fondu, u kterých Administrátor provádí administraci:
- (a) WOOD & Company All Weather dluhopisový fond – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.,
  - (b) WOOD & Company All Weather růstový fond – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.,
  - (c) WOOD & Company Dluhopisový fond – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.,
  - (d) ČCE (A), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

#### **4. POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI**

- 4.1 Fond nepověřil jednotlivou činností, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu, jinou osobu.
- 4.2 Administrátor nepověřil jednotlivou činností, kterou zahrnuje administrace, jinou osobu.



## **5. DEPOZITÁŘ**

- 5.1 Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 92, IČ 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B, vložka 3608.
- 5.2 Depozitář patří do skupiny UniCredit. Společnost UniCredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020, 1010 Vídeň, Rakouská republika vlastní rozhodující podíl v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Nepřímou řídicí osobou je UniCredit S.p.A. se sídlem Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A, 20154 Milán, Itálie, která je hlavním akcionářem UniCredit Bank Austria AG.
- 5.3 Depozitář je zapsán do seznamu depozitářů investičních fondů vedeného ČNB s datem vzniku oprávnění k činnosti depozitáře ke dni zápisu do obchodního rejstříku dne 1.1.1996.
- 5.4 Depozitář vykonává svou činnost podle Zákona a na základě smlouvy o výkonu činnosti Depozitáře, uzavřené s Fondem (Depozitářská smlouva).
- 5.5 V rámci činnosti depozitáře a jeho povinností Depozitář, vždy samostatně pro každý jednotlivý podfond:
- (a) má v opatrování zastupitelné investiční nástroje v majetku Fondu jejich evidováním na vlastnickém účtu, který Depozitář vede pro jednotlivé podfondy Fondu v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, v samostatné evidenci investičních nástrojů, v evidenci na ně navazující nebo v obdobné evidenci vedené podle práva cizího státu; Depozitářská smlouva opravňuje zajistit opatrování zastupitelných investičních nástrojů i zřízením vlastnického účtu pro jednotlivé podfondy Fondu u centrálního depozitáře zaknihovaných cenných papírů nebo srovnatelného zařízení založeného nebo vytvořeného podle práva cizího státu,
  - (b) má fyzicky v úschově majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje,
  - (c) zajišťuje evidenci o majetku Fondu, jehož povaha to umožňuje,
  - (d) zřizuje nebo vede peněžní účty na jméno Fondu,
  - (e) zřizuje nebo vede peněžní účty na jméno obhospodařovatele Fondu zřízené ve prospěch Fondu,
  - (f) zřizuje nebo vede peněžní účty na svoje jméno zřízené ve prospěch Fondu; v takovém případě depozitář Fondu zajišťuje, aby na takovém účtu nebyly vedeny jeho peněžní prostředky,
  - (g) ukládá bez zbytečného odkladu na příslušný jím zřízený peněžní účet veškeré peněžní prostředky Fondu získané zejména upsáním nebo vydáváním Investičních akcií,
  - (h) eviduje všechny peněžní účty zřízené pro Fond a kontroluje pohyb peněžních prostředků Fondu na těchto účtech,
  - (i) kontroluje, zda v souladu se Zákonem, Statutem a ujednáním Depozitářské smlouvy:
    - (i) byly vydávány a odkupovány Investiční akcie,
    - (ii) byla vypočítávána hodnota Investiční akcie,
    - (iii) byl oceňován majetek a dluhy Fondu a podfondů,
    - (iv) byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem Fondu v obvyklých lhůtách,
    - (v) jsou používány výnosy plynoucí pro Fond,
    - (vi) je majetek Fondu nabýván a zcizován,
  - (j) provádí příkazy Fondu v souladu se Statutem a v souladu s Depozitářskou smlouvou.
- 5.6 Depozitář vykonává svou funkci prostřednictvím pravidelné kontroly investiční činnosti Fondu a obhospodařování majetku ve Fondu. Pro tyto účely je Fond povinen ve smyslu smlouvy uzavřené s Depozitářem poskytnout Depozitáři nezbytné informace.
- 5.7 Depozitář odpovídá za opatrování investičních nástrojů v majetku Fondu, za úschovu majetku Fondu a za evidenci tohoto majetku, a to vždy pro každý podfond. Odpovědnost Depozitáře není dotčena, pověřil-li

Depozitář jiného výkonem těchto činností. Odpovědnost Fondu za škodu vzniklou při obhospodařování Fondu tím není dotčena.

## **6. INVESTIČNÍ PROCES A INVESTIČNÍ VÝBOR**

- 6.1 Zřizují se investiční výbory jako poradní orgány jednotlivých podfondů (dále jen „Investiční výbor“). Dokud nerozhodne valná hromada o zřízení Investičního výboru jako samostatného orgánu určitého podfondu, působnost Investičního výboru vykonává představenstvo Fondu. Pokud rozhodne valná hromada o zřízení Investičního výboru, rozhodne také o počtu jeho členů, volí a odvolává jeho členy a schvaluje smlouvy o výkonu jejich funkce.
- 6.2 Investiční výbor se vyjadřuje k návrhům konkrétních zásadních investic nebo divestic jednotlivých podfondů v rámci jejich Investiční strategie, které mu jsou předkládány portfolio manažery daného podfondu nebo jednotlivými členy Investičního výboru (dále jen "Stanovisko").
- 6.3 Investiční výbor předkládá Stanoviska příslušnému portfolio manažerovi daného podfondu, který má povinnost každé Stanovisko zohlednit při obhospodařování podfondu.

## **7. VÝBOR PRO AUDIT**

- 7.1 Zřizuje se výbor pro audit. Výbor pro audit má 3 členy. Valná hromada Fondu volí a odvolává členy výboru pro audit a schvaluje smlouvy o výkonu jejich funkce.
- 7.2 Do působnosti výboru pro audit náleží činnosti, které stanoví zákon o auditorech nebo stanovy Fondu. Výboru pro audit zejména přísluší sledovat účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, sledovat účinnost interního auditu a jeho funkční nezávislost, sledovat postup sestavování účetní závěrky či předkládat dozorčí radě doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví.

## **8. PODFONDY – OBECNÁ ÚPRAVA**

- 8.1 Zřizování podfondů:
- (a) Fond může vytvářet podfondy, které jsou účetně a majetkově oddělenými částmi jmění Fondu,
  - (b) Fond zahrnuje do podfondu nebo podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti,
  - (c) každý podfond má vlastní investiční strategii.
- 8.2 Ke splnění či uspokojení pohledávky věřitele nebo akcionáře za Fondem vzniklé v souvislosti s vytvořením podfondu, plněním jeho investiční strategie nebo jeho zrušením lze použít pouze majetek v tomto podfondu, náklady vztahující se ke konkrétnímu podfondu jsou hrazeny z majetku tohoto podfondu; náklady vztahující se k více podfondům jsou hrazeny z majetku těchto podfondů poměrně podle reálné hodnoty aktiv, není-li ve statutu stanoveno jinak.
- 8.3 O vytvoření podfondu rozhoduje představenstvo Fondu, které zároveň určí investiční strategii podfondu a další pravidla pro fungování podfondu. Administrátor zajistí změnu statutu Fondu a zápis podfondu do seznamu vedeného ČNB.
- 8.4 Fond vydává ke každému podfondu Investiční akcie, které představují stejné podíly na fondovém kapitálu tohoto podfondu; s Investičními akciemi vydanými k podfondu, je spojeno právo týkající se podílu na zisku jen z hospodaření tohoto podfondu a na likvidačním zůstatku jen při zániku tohoto podfondu s likvidací.

## **9. ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH**

- 9.1 Účetním obdobím Fondu je kalendářní rok.
- 9.2 Schválení účetní závěrky Fondu a jeho podfondů, jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku náleží do působnosti valné hromady Fondu.
- 9.3 Majetek a dluhy Fondu a podfondů jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu s § 196 Zákona a dalšími právními předpisy, zejména Nařízením vlády a vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

- 9.4 Nemovitosti jsou oceňovány v souladu s § 265 Zákona. Oceňuje-li se nemovitost znalcem, nebo zřídí-li Obhospodařovatel výbor odborníků, použijí se také § 266 a § 271 Zákona.
- 9.5 Oceňování majetku a dluhů se provádí pro každý jednotlivý podfond samostatně, a to reálnou hodnotou. Frekvence a/nebo přesné dny oceňování reálné hodnoty movitých a nemovitých věcí (včetně jejich součástí a příslušenství) jsou uvedeny ke každému podfondu v Příloze, případně určeny postupem podle čl. 8.6 (dále jen „Den ocenění“). Pokud se podfond oceňuje jednou ročně, a to ke dni 31. 12. kalendářního roku, provede se oceňování vždy pouze k tomuto dni bez ohledu na skutečnost, zda je pracovním dnem. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech představenstvo Fondu.
- 9.6 V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu aktiv podfondu zajistí Administrátor bez zbytečného odkladu poté, co se o takovýchto okolnostech dozví, nové ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku podfondu (dále jen „Mimořádné ocenění“). Mimořádné ocenění zajistí Administrátor také v jiných případech, kdy to bude považovat za vhodné z hlediska ochrany práv vlastníků Investičních akcií. Na základě Mimořádného ocenění zajistí Administrátor rovněž mimořádné stanovení aktuální hodnoty Investiční akcie, kterou spolu s datem mimořádného ocenění bezodkladně zpřístupní všem dotčeným investorům.
- 9.7 O majetku a dlužích, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem Fondu a jednotlivých podfondů vede Administrátor účetnictví Fondu odděleně od účetnictví Fondem obhospodařovaných podfondů.

## **10. INVESTIČNÍ AKCIE VYDÁVANÉ FONDEM**

- 10.1 Fond vydává Investiční akcie pro jednotlivé podfondy v souladu se Zákonem a tímto Statutem. S Investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet příslušného podfondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.
- 10.2 Investiční akcie vybraných podfondů mohou být přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu; údaj o přijetí investičních akcií konkrétního podfondu k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu je uveden ve statutu příslušného podfondu.
- 10.3 Investiční akcie daného podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.
- 10.4 Investiční akcie jsou bez jmenovité hodnoty.
- 10.5 Investičním akciím podfondu je přiřazeno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN).
- 10.6 Počet Investičních akcií není omezen.
- 10.7 Vlastnické právo k Investičním akciím se prokazuje výpisem z účtu vlastníka v Centrální evidenci nebo Navazující evidenci.
- 10.8 Investiční akcie jednotlivých podfondů zakládají stejná práva všech Investorů příslušného podfondu s výjimkou Investičních akcií podfondů, které jsou rozděleny na Třídy s rozdílnými právy a povinnostmi Investorů.
- 10.9 Smluvní podmínky pro vydávání nebo odkupování Investičních akcií budou na žádost poskytnuty potenciálnímu investorovi a je možno do nich nahlédnout v sídle Fondu a Administrátora.
- 10.10 Hodnota Investiční akcie vychází z ocenění majetku a dluhů ke Dni ocenění a je zaokrouhlena na 4 desetinná místa. Počáteční hodnota Investiční akcie, za kterou jsou Investiční akcie vydávány do prvního Dne ocenění, je stanovena ke každému podfondu v Příloze.
- 10.11 Vydávání Investičních akcií:
- (a) pro účely tohoto článku je označení "Klient" použito k označení žadatele o nabytí Investičních akcií, a to (s výjimkou pís. h) a i)) včetně Obchodníka s cennými papíry žádajícího o nabytí Investičních akcií pro své zákazníky,
  - (b) vydávání Investičních akcií zajišťuje Administrátor.
  - (c) Investiční akcie se upisují na základě veřejné výzvy k jejich úpisu,

- (d) Administrátor zajistí nejdéle po dobu tří (3) měsíců ode dne, kdy bylo zahájeno vydávání Investičních akcií, jejich vydávání za částku uvedenou v Příloze podfondu,
- (e) Fond vydá Klientovi Investiční akcie za předpokladu, že Klient uzavře s Fondem smlouvu o vydávání a odkupování Investičních akcií (dále jen „Smlouva“),
- (f) Fond vydá Klientovi Investiční akcie na základě došlé platby na účet Fondu vedeného pro příslušný podfond u Depozitáře (dále jen „Účet podfondu“), kde variabilní symbol slouží k identifikaci Klienta, případně na základě vnesení příslušného nepeněžitěho vkladu. Nabývání Investičních akcií na základě nepeněžitěho vkladu musí připustit statut konkrétního podfondu.
- (g) Fond akceptuje pouze takové nepeněžitě vklady, které patří mezi majetkové hodnoty, do kterých vybraný podfond investuje podle své investiční strategie, a které jsou z hlediska investiční strategie a skladby majetku tohoto podfondu vhodné a jejichž nabývání připouští Zákon. Cena nepeněžitěho vkladu musí být vždy stanovena posudkem znalce, kterého pro tento účel vybere představenstvo Fondu, nicméně náklady spojené s oceněním nepeněžitěho vkladu nese vždy Klient. Fond není povinen uzavřít s Klientem smlouvu o vkladu či převzít nepeněžitý vklad a je jen na jeho uvážení, zda splnění vkladové povinnosti nepeněžitým vkladem akceptuje. I pro případ vnesení nepeněžitěho vkladu platí povinnost dodržet minimální výši investice stanovenou dle písm. h) nebo i) tohoto článku. Nepeněžitý vklad musí být do Fondu vnesen vždy do jednoho (1) měsíce ode dne převzetí vkladové povinnosti. Je-li nepeněžitým vkladem nemovitá věc, je předmět vkladu vnesen tak, že Klient předá představenstvu nemovitou věc a písemné prohlášení s úředně ověřeným podpisem o vnesení nemovité věci. Je-li předmětem vkladu movitá věc, je předmět vkladu vnesen předáním věci představenstvu, které v zákonem stanovených případech zajistí její úschovu u depozitáře v souladu se Zákonem a depozitářskou smlouvou. Není-li z povahy věci možné faktické předání movité věci, je věc předána odevzdáním datových nebo jiných nosičů, které zachycují předávanou věc, a dokumentace, která zachycuje povahu, obsah a jiné skutečnosti důležité pro možnost využití nepeněžitěho vkladu. Je-li nepeněžitým vkladem podíl v obchodní korporaci, je věc vnesena uzavřením účinné smlouvy o vkladu, která bude obsahovat náležitosti pro převod podílu vyžadované zákonem o obchodních korporacích a občanským zákoníkem. Je-li nepeněžitým vkladem pohledávka, je předmět vkladu vnesen účinností smlouvy o vkladu pohledávky. Je-li nepeněžitým vkladem závod nebo jeho část (pokud to Zákon připouští), je předmět vkladu vnesen účinností smlouvy o vkladu. V ostatních případech je nepeněžitý vklad vnesen účinností smlouvy o vkladu mezi Klientem a Fondem.
- (h) minimální částka pro první vydání Investičních akcií Klientovi je 125 000 EUR, přičemž tato částka může být rozdělena do více podfondů obhospodařovaných Fondem. Jestliže (i) Administrátor nebo Obchodník s cennými papíry vydá písemné potvrzení o vhodnosti investice do příslušného podfondu nebo podfondů vzhledem ke Klientovu finančnímu zázemí, investičním cílům, odborným znalostem a zkušenostem v oblasti investic, nebo (ii) Klient je profesionálním zákazníkem podle § 2a ZPKT, je minimální částka 1 000 000 Kč,
- (i) Klientovi, který již vlastní Investiční akcie, vydá Fond Investiční akcie také v případě, jestliže výše jeho splacené investice ve všech podfondech Fondu odpovídá ve svém souhrnu částce podle písm. (h). Výše minimální investice pak činí 100 000 Kč, pokud není ve statutu podfondu uvedena částka vyšší,
- (j) Klient nabývá Investiční akcie za hodnotu Investiční akcie vyhlášenou pro Den ocenění. Za finanční prostředky připsané na Účet podfondu v období od předcházejícího Dne ocenění do nejbližšího následujícího Dne ocenění (včetně), případně za nepeněžitý vklad, účinnost jehož vnesení připadá na toto období, budou vydány Investiční akcie za hodnotu vyhlášenou pro nejbližší následující Den ocenění, pokud má nejpozději k tomuto dni Klient uzavřenu Smlouvu.
- (k) za částku došlou na Účet podfondu je Klientovi na účet vlastníka v Centrální evidenci nebo v Navazující evidenci, připsán odpovídající nejbližší nižší počet Investičních akcií, vypočítaný jako celočíselná část podílu došlé Klientovy částky ponížené o případný

vstupní poplatek a hodnoty Investiční akcie. Případný přeplatek se stane příjmem podfondu,

- (l) za účinně vložený nepeněžitý vklad tam, kde je připuštěn, je Klientovi na účet vlastníka v Centrální evidenci nebo v Navazující evidenci, připsán odpovídající nejbližší počet Investičních akcií vypočítaný jako podíl hodnoty nepeněžitého vkladu, jak byla stanovena znalcem za tím účelem vybraným představenstvem Fondu, ponížené o případný vstupní poplatek, a hodnoty Investiční akcie. Případný rozdíl mezi připsanou částkou nebo cenou nepeněžitého vkladu a částkou odpovídající vypočtené hodnotě vydaných Investičních akcií se vrací Klientovi, nedohodnou-li se Klient a Fond písemně jinak,
- (m) práva z Investiční akcie vznikají připsáním Investičních akcií Klientovi na účet vlastníka v Centrální evidenci nebo v Navazující evidenci,
- (n) Fond si vyhrazuje právo rozhodnout, které objednávky Klientů na nákup Investičních akcií přijme a které odmítne, zejména pokud by mělo dojít k narušení stability Fondu nebo k poškození zájmů stávajících Investorů.

#### 10.12 Odkupování Investičních akcií:

- (a) pro účely tohoto článku se Investorem rozumí také Obchodník s cennými papíry žádajícího o odkoupení Investičních akcií pro své zákazníky,
- (b) odkupování Investičních akcií zajišťuje Administrátor,
- (c) Fond odkoupí s výjimkou případů stanovených Zákonem nebo Statutem, od Investora Investiční akcie za předpokladu, že Investor doručil pokyn k odkoupení Investičních akcií ve formě odpovídající příloze Smlouvy,
- (d) pokud by odkup Investičních akcií vedl k poklesu souhrnného objemu Investičních akcií držených Investorem ve všech podfondech obhospodařovaných Fondem pod minimální investici stanovenou Statutem v článku 10.11 písm. h), je Investor povinen podat žádost o odkup Investičních akcií v celém jím drženém objemu,
- (e) Fond odkoupí Investiční akcie za hodnotu Investiční akcie vyhlášenou pro Den ocenění. Investiční akcie, o jejichž odkoupení bylo Investorem prostřednictvím pokynu k odkoupení Investičních akcií požádáno v období od předcházejícího Dne ocenění do nejbližšího následujícího Dne ocenění (včetně), budou odkoupeny za hodnotu vyhlášenou pro nejbližší následující Den ocenění,
- (f) Investor může požádat o odkup Investičních akcií buď podle počtu odkupovaných Investičních akcií, nebo podle požadované peněžní částky,
- (g) požádá-li Investor o odkup podle počtu odkupovaných Investičních akcií, pak se celková peněžní částka, která bude Investorovi zaslána, stanoví jako součin počtu odepisovaných Investičních akcií a odkupní ceny Investiční akcie snížený o výstupní srážku, je-li stanovena u konkrétního podfondu v Příloze, a tato částka se poté zaokrouhluje na dvě desetinná místa,
- (h) požádá-li Investor o odkup v požadované peněžní částce, pak se počet odepisovaných Investičních akcií stanoví jako nejbližší vyšší celočíselný podíl požadované částky a odkupní ceny Investiční akcie. Zasláná celková částka za odkoupené Investiční akcie je tvořena součinem tohoto počtu Investičních akcií a odkupní ceny, sníženým o výstupní srážku, je-li stanovena u konkrétního podfondu v Příloze, a tato částka se poté zaokrouhluje na dvě desetinná místa,
- (i) Investiční akcie je odkoupena za hodnotu stanovenou ke Dni ocenění, pokud nejpozději v tento den dojde k doručení Pokynu k odkoupení Investičních akcií Administrátorovi. Pokud dojde k doručení pokynu k odkoupení Administrátorovi po Dni ocenění, budou Investiční akcie odkoupeny za hodnotu stanovenou k následujícímu Dni ocenění,
- (j) Fond je povinen od Investora odkoupit Investiční akcie s použitím majetku příslušného podfondu, pokud nedojde k pozastavení odkupování Investičních akcií,

- (k) Fond odkoupí Investiční akcie Investora ve lhůtě stanovené u konkrétního podfondu v Příloze,
- (l) Administrátor Fondu zajistí uveřejnění nejbližší lhůty pro odkoupení Investičních akcií na internetových stránkách Fondu; v této lhůtě Administrátor zajistí odkoupení všech Investičních akcií, o jejichž odkoupení podali Investoři žádost v období od poslední lhůty pro odkoupení Investičních akcií Fondu,
- (m) Investiční akcie určené Investorem k odkupu nesmí být zatíženy žádnými skutečnostmi, které by znemožňovaly jejich odepsání z účtu vlastníka v Centrální evidenci nebo Navazující evidenci,
- (n) odkoupení Investičních akcií může být spojeno s výstupní srážkou, je-li to stanoveno u konkrétního podfondu v Příloze,
- (o) práva z Investiční akcie zanikají při odkoupení Investičních akcií Fondem dnem odepsání Investičních akcií z účtu vlastníka v Centrální evidenci nebo Navazující evidenci, dnem výplaty podílu na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu, nebo ve lhůtách stanovených Zákonem při přeměně Fondu dle článku 12.4.

10.13 Vydávání nebo odkoupení Investičních akcií je zabezpečováno v sídle Administrátora.

10.14 Fond je oprávněn pozastavit v souladu se Zákonem vydávání nebo odkupování Investičních akcií nejdéle na dva (2) roky, nestanoví-li se v Příloze konkrétního podfondu jinak, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů. O pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií rozhoduje statutární orgán Fondu, který je povinen o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu musí být uvedeno datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení, okamžik, od kterého se vydávání nebo odkupování Investičních akcií pozastavuje, rozhodnutí statutárního orgánu Fondu, zda se pozastavení vztahuje i na Investiční akcie, o jejichž vydání nebo odkoupení bylo požádáno před okamžikem, od kterého se vydávání nebo odkupování Investičních akcií pozastavuje, rozhodnutí statutárního orgánu Fondu, zda se po obnovení vydávání nebo odkupování Investičních akcií bude postupovat podle § 139 odst. 1 písm. a) nebo b) Zákona, a doba, na kterou se vydávání nebo odkupování Investičních akcií pozastavuje. Jedná se například o období na přelomu kalendářního roku a dále zejména o nestandardní situace, jako jsou případ nemožnosti spolehlivého ocenění aktiv v majetku Fondu, silné výkyvy na finančních trzích, živelné události nebo nadměrně vysoké požadavky na vydávání nebo odkupování Investičních akcií, pokud ohrožují zájmy ostatních Investorů a majetek v příslušném podfondu.

10.15 Vydávání nebo odkupování Investičních akcií se pozastavuje okamžikem rozhodnutí o pozastavení jejich vydávání nebo odkupování. Od tohoto okamžiku nelze až do dne obnovení vydávání nebo odkupování Investičních akcií vydat ani odkoupit Investiční akcii Fondu, s výjimkou Investičních akcií, o jejichž vydání nebo odkoupení bylo požádáno před okamžikem, od kterého se vydávání nebo odkupování Investičních akcií pozastavuje a u nichž ještě nedošlo k jejich vydání nebo k vyplacení protiplnění za odkoupení. Tato výjimka se neuplatní v případě, že se rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování vztahuje i na tyto Investiční akcie. Administrátor Fondu doručí neprodleně zápis o pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií ČNB a informuje o této skutečnosti Investory. Jestliže pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií ohrožuje zájmy Investorů, ČNB toto rozhodnutí zruší a Administrátor Fondu bez zbytečného odkladu zajistí vydání a odkoupení všech Investičních akcií, o jejichž vydání nebo odkoupení Investoři požádali a u nichž nedošlo k vyplacení protiplnění za odkoupení nebo k vydání Investičních akcií, a to za částku, která se rovná jejich aktuální hodnotě určené ke dni podání žádosti. V případě dne obnovení vydávání nebo odkupování Investičních akcií, jímž je den následující po dni, kterým uplynula doba, na kterou bylo vydávání nebo odkupování Investičních akcií pozastaveno Administrátor Fondu zajistí vydání nebo odkoupení Investičních akcií, jejichž vydávání nebo odkupování bylo pozastaveno a u nichž nedošlo k vyplacení protiplnění za odkoupení nebo k vydání Investičních akcií, a to za částku, která se rovná aktuální hodnotě Investiční akcie určené ke dni podání žádosti. Nebo k žádostem o vydání nebo odkoupení Investičních akcií, u nichž nedošlo k vyplacení protiplnění za odkoupení nebo k vydání Investičních akcií, nepřihlíží a Investoři, kteří takovou žádost podali, budou bez zbytečného odkladu vyzváni, aby svou žádost podali znovu, jestliže jejich zájem trvá. Investor nemá právo na úrok z prodlení za dobu pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií, ledaže je Fond v době pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií již v prodlení s vyplacením částky za odkup nebo jestliže ČNB zrušila rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií a nebylo-li Investorovi vyplaceno protiplnění za odkoupení. Fond uhradí v takovém případě úrok z prodlení ze svého majetku.

## **11. POPLATKY A NÁKLADY**

### **A. Poplatky hrazené z majetku podfondu**

- 11.1 Za obhospodařování podfondů Fondu náleží Fondu fixní manažerský poplatek a v případě splnění dalších podmínek též výkonnostní odměna, není-li v Příloze ke každému podfondu stanoveno jinak. Jejich součet tvoří úplatu Fondu.
- 11.2 Základní údaje o výši úplaty Fondu jsou uvedeny ke každému podfondu v Příloze.
- 11.3 Za administraci podfondů Fondu náleží odměna Administrátorovi, která je tvořena podílem z fixního manažerského poplatku, které hradí jednotlivé podfondy. Úhradu Administrátorovi provádí Fond, který z fixního manažerského poplatku odvede podíl Administrátorovi za administraci.
- 11.4 Základní údaje o výši odměny Administrátorovi jsou uvedeny ke každému podfondu v Příloze.
- 11.5 Z majetku podfondů je hrazena úplata Fondu (článek 11.6 až 11.8), která zahrnuje i odměnu Administrátorovi podle článků 11.3 a 11.4, dále odměna Depozitáři (článek 11.9), a další náklady dle článku 11.10. Úplata Fondu za obhospodařování majetku podfondů nezahrnuje daň z přidané hodnoty, bude-li tato činnost podléhat této dani.
- 11.6 Poplatky a náklady hrazené z majetku podfondů slouží k zajištění správy jejich majetku a mohou snižovat zhodnocení investovaných prostředků.
- 11.7 Fixní manažerský poplatek je stanoven ke každému podfondu v Příloze.
- 11.8 Rozhodným obdobím pro výplatu výkonnostní odměny, je-li dle Přílohy každého podfondu vyplácena, je kalendářní rok, počátkem rozhodného období se rozumí 1. leden nebo den prvního vydání investičních akcií podfondu, koncem rozhodného období se pak rozumí 31. prosinec nebo datum posledního ocenění majetku a dluhů před zrušením podfondu. Výkonnostní odměna je hrazena jednou ročně. Výše naběhlé výkonnostní odměny je stanovena při každém ocenění majetku a dluhů podfondu podle vzorce uvedeného v příslušné části Statutu každého podfondu. Model výpočtu výkonnostní odměny neumožňuje, aby byla výkonnostní odměna hrazena i v případě záporné výkonnosti. Rozhodné období a frekvence vyplácení výkonnostní odměny mohou být v Příloze daného podfondu stanoveny odchylně.
- 11.9 Depozitáři náleží odměna za výkon funkce depozitáře, a to v částce uvedené v příslušné části Statutu každého podfondu.
- 11.10 Vedle úplaty Fondu, zahrnující odměnu Administrátorovi, a odměny Depozitáři jsou dalšími náklady hrazenými z majetku každého podfondu:
- (a) poplatky a provize obchodníkům s cennými papíry a organizátorům trhu,
  - (b) poplatky za vedení emise Investičních akcií v Centrální evidenci, pokud jsou Investiční akcie daného podfondu evidovány v Centrální evidenci,
  - (c) poplatky za úschovu a správu investičních nástrojů,
  - (d) poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky,
  - (e) náklady související s derivátovými operacemi,
  - (f) náklady související s repo obchody,
  - (g) náklady cizího kapitálu včetně úroků z úvěrů a přijatých půjček,
  - (h) správní, soudní a notářské poplatky,
  - (i) daně,
  - (j) náklady na daňový audit,
  - (k) náklady na účetní audit,
  - (l) náklady na znalecké posudky,
  - (m) náklady související s případným přijetím investičních akcií k obchodování na regulovaném trhu,

- (n) další v bodech a) až m) výslovně neuvedené náklady, které Fond jednajíc s odbornou péčí nutně a účelně vynaloží v souvislosti s obhospodařováním majetku příslušného podfondu.
- (o) Další poplatky a náklady související se specifickou investiční strategií příslušného podfondu jsou uvedeny ke každému podfondu v Příloze Statutu.
- (p) Veškeré další výdaje a náklady související s obhospodařováním majetku Fondu a příslušných podfondů, které nejsou uvedeny v bodech (a) až (o), jsou zahrnuty v úplatě Fondu a hradí je Fond. Tím není dotčena možnost účtovat investorovi poplatky podle článků 11.11 a 11.12.

## **B. Poplatky hrazené investorem**

- 11.11 Investorovi může být před uskutečněním jeho investice účtován vstupní poplatek (přirážka) v maximální výši stanovené v příslušné části Statutu jednotlivých podfondů.
- 11.12 Investorovi může být při zpětném odkupu Investičních akcií účtován výstupní poplatek (srážka) v maximální výši stanovené v příslušné části Statutu jednotlivých podfondů.

## **12. DALŠÍ ÚDAJE NEZBYTNÉ PRO INVESTORY K ZASVĚCENÉMU POSOUZENÍ INVESTICE**

- 12.1 Statut je Fondem průběžně aktualizován, o změně Statutu rozhoduje představenstvo Fondu. Změna nepodléhá předchozímu schválení ČNB, o provedených změnách je ČNB informována bez zbytečného odkladu. Investoři jsou informováni dle bodu 1.20 Statutu.
- 12.2 Auditorem Fondu je společnost Deloitte Audit, s.r.o., Praha 2, Italská 2581/67, PSČ 120 00.
- 12.3 Ke zrušení Fondu nebo jím zřizovaného podfondu s likvidací dojde, nastane-li některá ze skutečností dle § 345 a § 346 Zákona, tj. v následujících případech:
  - a) o tom rozhodne valná hromada Fondu, nebo
  - b) o tom rozhodne soud a jmenuje likvidátora na návrh soudu.
- 12.4 K přeměně Fondu může dojít způsobem uvedeným v § 363, § 365 a § 373 Zákona.  
Kontaktní místo, kde je možné získat dodatečné informace:  
WOOD & Company investiční společnost, a.s.  
Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00  
[www.woodis.cz](http://www.woodis.cz) nebo [www.wood.cz](http://www.wood.cz)  
tel.: 222 096 111, fax: 222 096 696, e-mail: [fondy@wood.cz](mailto:fondy@wood.cz)
- 12.5 Zdanění příjmů Fondu a jím zřizovaných podfondů upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Zákon o daních").
- 12.6 Sazba daně z příjmů Fondu a jím zřizovaných podfondů je v souladu s § 21 Zákona o daních.
- 12.7 Zákon o daních rovněž upravuje zdanění příjmů nebo zisků plynoucích z držby nebo převodu Investičních akcií. Režim zdanění příjmů nebo zisků Investorů záleží na platných a účinných daňových předpisech v okamžiku jejich dosažení a nemusí být pro každého Investora shodný. V případě Investorů, daňových nerezidentů, se režim zdanění kromě Zákona o daních řídí navíc příslušnými mezinárodními smlouvami o zamezení dvojímu zdanění. Pro informaci o daňových dopadech investice do Fondu pro konkrétního investora proto, i s ohledem na časté změny daňové legislativy, doporučujeme kontaktovat svého daňového poradce.
- 12.8 Fond informuje Investory a ČNB takto:
  - (a) nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období Administrátor předkládá výroční zprávu Fondu ČNB. Investorům bude plně k dispozici v sídle Fondu a Administrátora a na vyžádání jim bude bez zbytečného odkladu bezplatně zaslána.
  - (b) Administrátor informuje Investory o hodnotě Investiční akcie a o fondovém kapitálu podfondů, stanovených ke Dni ocenění.



- 12.9 V případě využití pákového efektu k investicím do Fondu budou ve výroční zprávě Fondu zveřejněny informace:
- (a) o míře využití pákového efektu podfondu,
  - (b) o změnách v míře využití pákového efektu, zárukách poskytnutých v souvislosti s využitím pákového efektu, jakož i veškerých změnách týkajících se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu.
- 12.10 Ve výroční zprávě Fondu budou zveřejněny informace o podílu majetku, který podléhá zvláštním opatřením v důsledku nízké likvidity, na majetku příslušného podfondu.
- 12.11 V souladu s čl. 6 SFDR je obhospodařovatel Fondu povinen zveřejnit:
- (a) způsob, jakým jsou Rizika týkající se udržitelnosti začleňována do investičních rozhodnutí Fondu, a
  - (b) výsledky posouzení pravděpodobných dopadů Rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost Fondu.

V současnosti jsou podfondy dle SFDR regulace hodnoceny jako produkty dle čl. 6, neboť ještě nebyly komplexně vyhodnoceny informace o jednotlivých nemovitostech vlastněných fondy, spolupracujeme však s externími poradci a budeme usilovat o zařazení všech pod čl. 8 SFDR.

Fond tímto sděluje, že vybraná Rizika týkající se udržitelnosti, která jsou blíže popsána v příslušné části Statutu jednotlivých podfondů, zejména pak rizika spojená s investicemi do nemovitostí a Nemovitostních společností jako rizika ekologické zátěže, mohou mít vliv na hodnotu Investiční akcie jednotlivých podfondů. Tato rizika jsou vážena při rozhodování Fondu o konkrétní investici příslušného podfondu do nemovitosti či Nemovitostní společnosti v rámci její komplexní prověrky. Případné negativní vlivy faktorů působících Rizika týkající se udržitelnosti se odrazí ve výpočtu hodnoty Fondového kapitálu prostřednictvím pravidelného ocenění majetku a dluhů Fondu a podfondu, a v konečném důsledku tak i v hodnotě Investiční akcie.

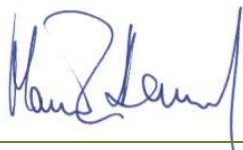
- 12.12 Orgánem dohledu je ČNB. Kontaktní údaje jsou:
- Česká národní banka  
Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1  
tel: 800 160 170, e-mail: [info@cnb.cz](mailto:info@cnb.cz)
- 12.13 Zápis Fondu a jím zřizovaných podfondů v seznamu ČNB a výkon státního dohledu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti podfondu. Nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu Fondem, Administrátorem, Depozitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.
- 12.14 Pro řešení sporů ze smlouvy v souvislosti s investicí investora do Fondu jsou příslušné soudy České republiky, nestanoví-li příslušný kogentní právní předpis jinak. Rozhodné právo pro smluvní závazkový vztah v souvislosti s investicí investora do Fondu je právní řád České republiky, není-li v příslušné smlouvě uvedeno jinak.

## **ČÁST II.**

### **13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 13.1 Statut Fondu byl schválen představenstvem Fondu.
- 13.2 Toto znění Statutu nabývá účinnosti dne 1. ledna 2023 .
- 13.3 Seznam podfondů Fondu:
- (a) WOOD & Company Retail podfond,
  - (b) WOOD & Company Office podfond.
  - (c) WOOD & Company AUP Bratislava podfond

V Praze dne 22. prosince 2022



---

Marek Herold, předseda představenstva  
WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

## **PŘÍLOHA Č. 1**

### **WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND**

#### **1. IDENTIFIKACE PODFONDU**

Název podfondu zní: WOOD & Company Retail podfond (dále jen „Podfond“).

Původní název podfondu byl WOOD & Company Realitní podfond I. O změně názvu rozhodlo dne 19. června 2019 představenstvo Fondu v souvislosti s úpravou investiční strategie.

Investičním akciím Podfondu jsou přiřazeny tyto ISINy:

- a) pro Retail podfond EUR třídu: CZ0008042124
- b) pro Retail podfond CZK třídu: CZ0008045192

Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 10. června 2016.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

Investiční akcie Podfondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie Podfondu je možné nabýt na základě vnesení nepeněžitých vkladů. Vnášení nepeněžitých vkladů se řídí podmínkami uvedenými v čl. 9.11 Statutu Fondu.

#### **2. INVESTIČNÍ STRATEGIE**

- 2.1 Podfond investuje do komerčních realit v České republice a je primárně zaměřen na maloobchodní a administrativní centra. Od července 2016 má Podfond ve svém portfoliu 85% podíl ve společnosti C & R Developments s.r.o. (dále jen „C&R“), která vlastní Obchodní a administrativní centrum HARFA na Praze 9 (dále jen „HARFA“). Od července 2019 se portfolio podfondu rozšířilo o 100% podíl společnosti Krakov Holding s.r.o., která vlastní obchodní centrum Krakov (dále jen „KRAKOV“) v Pražských Bohnicích. Podfond aktivně vyhledává nové investiční příležitosti do svého portfolia v oblasti maloobchodních center. Cílem Podfondu je dlouhodobě aktivně a efektivně spravovat HARFU, KRAKOV a další aktiva v segmentu maloobchodních center s cílem využít jejich růstového potenciálu. Podfond bude využívat konzervativní míru zadlužení. Záměrem Podfondu je dosahovat pro své investory dlouhodobý výnos 8-10 % p.a. Investičním cílem je zhodnocení Investičních akcií Podfondu investiční strategií zaměřenou na akvizice a následnou správu Nemovitostních společností, a to s dlouhodobým horizontem. Podfond vydává Třidu denominovanou v eurech (Retail podfond EUR třída), a Třidu denominovanou v korunách českých (Retail podfond CZK třída). Měnové riziko Retail podfond EUR třídy nebude řízeno. Měnové riziko Retail podfond CZK třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Doporučený investiční horizont je minimálně 5 let.
- 2.2 Výnosy Podfondu jsou reinvestovány a odrazí se ve zvýšené hodnotě Investiční akcie.
- 2.3 Výkonnost portfolia Podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.
- 2.4 Do jmění Podfondu lze nabýt:
  - (a) zejména účasti v Nemovitostních společnostech, přičemž Podfond může investovat do koncentrovaného portfolia pouze jedné Nemovitostní společnosti,
  - (b) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu (například bankovní vklady),
  - (c) nástroje peněžního trhu.
- 2.5 Do majetkových hodnot uvedených v článku 2.4 písm. a) lze investovat až 100 % majetku Podfondu. Do cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy, které jsou Nemovitostními společnostmi, však lze investovat maximálně 10 % hodnoty majetku Podfondu.
- 2.6 Do majetkových hodnot uvedených v článku 2.4 písm. b) a c) lze souhrnně investovat až 30 % majetku Podfondu. V případě prodeje jedné nebo více účastí v Nemovitostních společnostech může tento podíl krátkodobě dosáhnout až 80 % majetku Podfondu.

- 2.7 Součet investic aktiv, které nesplňují podmínky podle § 17b odst. 1 písm. c) Zákona o daních, musí být vždy nižší než 10 % majetku Podfondu.
- 2.8 Podfond nemusí dodržet limit uvedený v článku 2.6., a to při vydávání a odkupování Investičních akcií. Vklady převyšující stanovený limit z důvodu připsání částky odpovídající ceně vydávaných Investičních akcií musí být investovány bez zbytečného odkladu po vydání Investičních akcií Podfondu, avšak s ohledem na dobu nutnou k nalezení vhodné investiční příležitosti odpovídající investiční strategii Podfondu. Vklady převyšující stanovený limit z důvodu shromáždění peněžních prostředků k zajištění finančního vypořádání odkupu Investičních akcií musí být zaslány na účet Investora ve stanovené lhůtě.
- 2.9 Na účet Podfondu lze sjednat finanční derivát nepřijatý k obchodování, jestliže
- (a) hodnotou, k níž se vztahuje hodnota tohoto derivátu, je pouze úroková míra, měnový kurz nebo měna,
  - (b) se tento derivát oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,
  - (c) může Fond 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 souladu se standardní závazkovou metodou, a
  - (d) je tento derivát sjednán s Přípustnou protistranou, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.
- 2.10 Technikami k obhospodařování Podfondu jsou repo obchody podle článku 2.11 až 2.15 a finanční deriváty podle článku 2.9. Tyto techniky obhospodařování lze použít jen tehdy, jestliže:
- (a) jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování Fondu a za účelem snížení rizika souvisejícího s investováním na účet Podfondu, snížení nákladů souvisejících s investováním na účet Podfondu, nebo získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem Podfondu,
  - (b) použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením vlády a určená Statutem ani investiční strategie Podfondu, a
  - (c) dluhy Podfondu vyplývající z použití těchto technik jsou vždy plně kryty majetkem Podfondu.
- 2.11 Používá-li Statut pojem „repo“, aniž se jedná o pojem „repo obchod“, rozumí se jím prodej nebo jiný převod majetkové hodnoty se současně sjednanou zpětnou koupí nebo jiným zpětným převodem.
- 2.12 Používá-li Statut pojem „reverzní repo“, rozumí se jím koupě nebo jiný převod majetkové hodnoty se současně sjednaným zpětným prodejem nebo jiným zpětným převodem.
- 2.13 Peněžní prostředky získané z repa lze využít ke sjednání reverzního repa.
- 2.14 Majetkové hodnoty, které jsou předmětem reverzního repa, musí být v souladu se Statutem Podfondu.
- 2.15 Majetkové hodnoty, které jsou předmětem reverzního repa, nelze po dobu trvání reverzního repa zatížit absolutním majetkovým právem nebo převést na jinou osobu, nejde-li o zpětný prodej nebo jiný zpětný převod na jinou smluvní stranu.
- 2.16 Podfond pro účely výpočtu celkové expozice může využívat:
- (a) metodu hrubé hodnoty aktiv,
  - (b) metodu hodnoty v riziku, nebo
  - (c) jinou pokročilou metodu měření rizik.
- 2.17 Podfond může poskytnout úvěr nebo zápůjčku. Úročené úvěry a zápůjčky nepřesáhnou 100 % fondového kapitálu Podfondu.
- 2.18 Majetek Podfondu nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním.

- 2.19 Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku.
- 2.20 Podfond může vydat dluhopis.
- 2.21 Za účelem efektivního obhospodařování může Podfond využívat pákového efektu. S využitím pákového efektu lze na účet Podfondu uzavřít pouze transakce, které jsou v souladu s povolenými investičními instrumenty. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 100 % fondového kapitálu Podfondu.

### 3. TŘÍDY

- 3.1 Společnost k Podfondu vydává dvě Třídy, a to
- Třidu vydanou v EUR: Retail podfond EUR třída (dále jen „EUR Třída“),
  - Třidu vydanou v CZK: Retail podfond CZK třída (dále jen „CZK Třída“).
- 3.2 Investor je oprávněn požádat představenstvo Společnosti o výměnu Investičních akcií jedné třídy za Investiční akcie druhé třídy. Představenstvo rozhodne o výměně Investičních akcií k datu nejbližšího ocenění Investičních akcií Podfondu. Investiční akcie budou vyměněny v poměru odpovídajícímu poměru hodnot Investičních akcií relevantních tříd na základě měnového kursu ČNB k okamžiku, k němuž se aktuální hodnota vypočítává. Na výměnu Investor nemá právní nárok.

### 4. ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH SPECIFICKÉ PRO PODFOND

- 4.1 Pro každou Třidu jsou fondový kapitál Třídy a Hodnota Investiční akcie Třídy stanovovány v měně Třídy. Nejsou-li ke Dni ocenění vydány žádné Investiční akcie Třídy a zároveň mají být vydány nové Investiční akcie této Třídy, stanoví se Hodnota Investiční akcie této Třídy jako Hodnota Investiční akcie druhé Třídy přepočtená do měny této Třídy měnovým kursem ČNB ke Dni ocenění.
- 4.2 Pro každý den, kdy je stanovován Fondový kapitál, jsou zjišťovány váhy Tříd. Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze EUR Třídy nebo Investiční akcie obou Tříd, potom jsou váhy Tříd dány vzorcí:

$$w_{EUR;t} = w_{EUR;t-1} * \frac{1 + \frac{K_{EUR,t}}{w_{EUR;t-1} * AV_{t-1}}}{1 + \frac{K_{EUR,t} + K_{CZK,t}/FX_{t-1}}{AV_{t-1}}}$$

$$w_{CZK;t} = (1 - w_{EUR;t})$$

Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze CZK Třídy, potom jsou váhy Tříd dány vzorcí:

$$w_{CZK;t} = w_{CZK;t-1} * \frac{1 + \frac{K_{CZK,t}}{w_{CZK;t-1} * AV_{t-1}}}{1 + \frac{K_{EUR,t} + K_{CZK,t}/FX_{t-1}}{AV_{t-1}}}$$

$$w_{EUR;t} = (1 - w_{CZK;t})$$

$AV_{t-1}$  ... Fondový kapitál ke dni  $t - 1$  před zahrnutím položek:  $\Delta DPP_{T-1}$ ,  $FMP_{EUR;T-1}$ ,  $FMP_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$ ,  $VO_{EUR;t-1}$ ,  $VO_{CZK;t-1}/FX_{t-1}$ ,  $\Delta Z_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$ ,  $\Delta DP_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$

$$AV_{t-1} = NAV_{t-1} + \Delta DPP_{T-1} + FMP_{EUR;T-1} + VO_{EUR;t-1} + (FMP_{CZK;T-1} + VO_{CZK;t-1} - \Delta Z_{CZK;T-1} + \Delta DP_{CZK;T-1})/FX_{t-1}$$

$$K_{EUR,t} = S_{EUR;T} - R_{EUR;T} - FMP_{EUR;T-1} - VOK_{EUR;T-1}$$

$$K_{CZK,t} = S_{CZK;T} - R_{CZK;T} - FMP_{CZK;T-1} - VOK_{CZK;T-1} + \Delta Z_{CZK;T-1} - \Delta DP_{CZK;T-1}$$

- $K_{EUR}$  ... vybrané položky EUR Třídy pro výpočet vah,  
 $K_{CZK}$  ... vybrané položky CZK Třídy pro výpočet vah,  
 $t$  ... den aktuálního ocenění majetku a dluhů Podfondu,  
 $t - 1$  ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Podfondu před dnem  $t$ ,  
 $t - 2$  ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Podfondu před dnem  $t - 1$ ,  
 $T$  ... období počínající následujícím dnem po dni  $t - 1$  a končící dnem  $t$ ,  
 $T - 1$  ... období počínající následujícím dnem po dni  $t - 2$  a končící dnem  $t - 1$ ,  
 $w_{EUR}$  ... váha EUR Třídy,  
 $w_{CZK}$  ... váha CZK Třídy,  
 $S_{EUR}$  ... hodnota úpisů Investičních akcií EUR Třídy (v EUR),  
 $S_{CZK}$  ... hodnota úpisů Investičních akcií CZK Třídy (v CZK),  
 $R_{EUR}$  ... hodnota odkupů Investičních akcií EUR Třídy (v EUR),  
 $R_{CZK}$  ... hodnota odkupů Investičních akcií CZK Třídy (v CZK),  
 $FMP_{EUR}$  ... alikvotní výše fixního manažerského poplatku EUR Třídy (v EUR),  
 $FMP_{CZK}$  ... alikvotní výše fixního manažerského poplatku CZK Třídy (v CZK),  
 $VOK_{EUR}$  ... výkonnostní odměna EUR Třídy (v EUR) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni  $t - 1$ ,  
 $VOK_{CZK}$  ... výkonnostní odměna CZK Třídy (v CZK) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni  $t - 1$ ,  
 $VO_{EUR}$  ... výkonnostní odměna EUR Třídy v aktuálním rozhodném období (v EUR),  
 $VO_{CZK}$  ... výkonnostní odměna CZK Třídy v aktuálním rozhodném období (v CZK),  
 $\Delta Z_{CZK}$  ... změna zisku/ztráty plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě (v CZK),  
 $\Delta DP_{CZK}$  ... změna výše daňové povinnosti plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě (v CZK),  
 $FX$  ... měnový kurz CZK/EUR dle ČNB,  
 $NAV$  ... Fondový kapitál (v EUR),  
 $\Delta DPP$  ... změna celkové výše daňové povinnosti Podfondu (v EUR) po odečtení  $\Delta DP_{CZK}/FX$ .

- 4.3 Váhy tříd jsou následně použity pro stanovení fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy, které jsou dány vzorci:

$$NAV_{EUR,t} = AV_t * w_{EUR,t} - FMP_{EUR;T} - VO_{EUR,t} - \Delta DPP_T * w_{EUR,t}$$

$$NAV_{CZK,t} = AV_t * w_{CZK,t} * FX_t - FMP_{CZK;T} - VO_{CZK,t} + \Delta Z_{CZK;T} - \Delta DP_{CZK;T} - \Delta DPP_T * w_{CZK,t} * FX_t$$

- $AV_t$  ... Fondový kapitál ke dni  $t$  před zahrnutím položek:  $\Delta DPP_T, FMP_{EUR;T}, FMP_{CZK;T}/FX_t, VO_{EUR,t}, VO_{CZK,t}/FX_t, \Delta Z_{CZK;T}/FX_t, \Delta DP_{CZK;T}/FX_t$

$NAV_{CZK}$  ... fondový kapitál CZK Třídy (v CZK)

$NAV_{EUR}$  ... fondový kapitál EUR Třídy (v EUR)

- 4.4 Fondový kapitál je potom roven součtu fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy.

$$NAV_t = NAV_{EUR,t} + NAV_{CZK,t}/FX_t$$

## 5. RIZIKOVÝ PROFIL

- 5.1 Hodnota Investiční akcie může v čase stoupat i klesat v závislosti na skladbě majetku Podfondu, v závislosti na vývoji trhu nemovitostí, finančních trhů a dalších faktorech. Podfond neručí za návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trhu nemovitostí nemůže Fond zaručit dosažení stanovených cílů. Fond upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Podfondu není žádnou zárukou výkonnosti v budoucím období.

5.2 Investice do Podfondu je určena k dosažení nadprůměrného výnosu při dodržení dlouhodobého investičního horizontu. V žádném případě není vhodná nejen ke krátkodobé spekulaci, ale ani jako investice s úmyslem nedodržet doporučený investiční horizont minimálně 5 let.

5.3 Rizika vyplývající z investice do Podfondu:

- (a) Rizika spojená s investicemi do nemovitostí a Nemovitostních společností
- (i) stavební vady nebo ekologické zátěže nemovitostí – nelze vyloučit ztrátu na majetku Podfondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží,
  - (ii) výpadky plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí – k výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí v majetku Podfondu může dojít v souvislosti s negativní situací na trhu nemovitostí, případně v důsledku platební neschopnosti nájemce. Případný výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty nemovitostních aktiv a tím i ke snížení hodnoty majetku Podfondu.
  - (iii) právní riziko – spočívá v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí a Nemovitostních společností nabytých do majetku Podfondu, například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, předkupního práva, apod.
  - (iv) riziko spojené s dluhovým financováním – s ohledem na možnost financování akvizic či výstavby nemovitostí úvěrem či zápůjčkou dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Podfondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Podfondu. Přijaté externí financování je zpravidla zajištěno zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru nebo zápůjčky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z pronájmu nemovitostí. V případě neschopnosti externí financování splácet je možné přijít o majetek Nemovitostní společnosti, případně o majetek Podfondu. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.
  - (v) další nemovitostní rizika – souvisí především s vyšším rizikem správného ocenění nemovitosti. V případě nemovitostí se zpravidla jedná o investice s dlouhodobým horizontem, u kterých hrozí zvýšené politické riziko a také vyšší riziko snížené likvidity investice.
  - (vi) riziko ocenění nefinančních aktiv – aktiva jsou při nákupu a posléze každoročně oceněna znaleckým posudkem provedeným nezávislým kvalifikovaným znalcem vybraným Fondem, ačkoliv finální hodnota aktiva je určena pouze jeho prodejní cenou. Pokud by se ukázalo, že je ocenění provedené nezávislým kvalifikovaným znalcem odlišné od prodejní ceny aktiva, mohla by mít tato skutečnost nepříznivý vliv na čistou hodnotu aktiv Podfondu.
- (b) Ostatní rizika
- (i) tržní riziko – vyplývá z vlivu vývoje finančních trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Jedná se především o akciové riziko, charakterizující vliv změny tržní ceny akcií, a úrokové riziko, charakterizující vliv změny tržních úrokových sazeb na tržní ceny dluhových instrumentů,
  - (ii) úvěrové riziko - spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních nástrojů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingem,
  - (iii) riziko vypořádání – souvisí s nedodáním nakoupených investičních nástrojů protistranou nebo nezaplacením, případně zdržením transakce. Výběr protistran je omezen na kvalitní banky a kvalitní finanční společnosti, které splňují nároky státních dohledových orgánů a disponují potřebnými legislativními a kvalifikačními předpoklady,

- (iv) riziko operační – spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Patří sem též riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem,
- (v) riziko nedostatečné likvidity – spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu a že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům ze žádostí o odkoupení Investičních akcií. Z těchto důvodů investoři nesou riziko pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií,
- (vi) měnové riziko – souvisí s tím, že Podfond může investovat do nemovitostí nebo investičních nástrojů v jiné měně, než je měna dané Třídy Podfondu a dojde ke změně hodnoty majetku Podfondu nebo hodnoty Investiční akcie v důsledku pohybu devizových kurzů,
- (vii) riziko spojené s deriváty - souvisí zejména se změnou tržních cen podkladových aktiv; souvisejícími riziky je riziko likvidity, riziko protistrany a riziko možné progresivní závislosti na ceně podkladového aktiva, kdy malá počáteční investice otevírá prostor nejen pro značné zisky, ale i ztráty,
- (viii) riziko koncentrace – vyplývá z možného soustředění majetku Podfondu do investic v konkrétním regionu, sektoru či úzké skupině emitentů nebo do jediného aktiva,
- (ix) riziko pákového efektu – souvisí s využitím cizího kapitálu k dalším investicím do majetku Podfondu. Pákový efekt může výkonnosti Podfondu zvýšit, avšak při nepříznivém vývoji může naopak výkonnost Podfondu snížit,
- (x) riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast – spočívá v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku).

5.4 Používání a sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podfondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik, nejsou-li ve Statutu upraveny výslovně, se řídí Nařízením vlády. Repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podfondu nebo pravidla upravená Statutem a Nařízením vlády.

## 6. POPLATKY A NÁKLADY

### A. Poplatky hrazené z majetku Podfondu

6.1 Fixní manažerský poplatek je stanovován pro každou Třídu, a to vždy ke každému ocenění majetku a dluhů Třídy, a to od prvního ocenění majetku a dluhů Třídy. Fixní manažerský poplatek ve výši 1 % ročně je určen vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0,01 * \frac{n}{x}$$

|         |   |
|---------|---|
| $t$     | ... den aktuálního ocenění majetku a dluhů Třídy,                           |
| $t - 1$ | ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Třídy před dnem $t$ ,           |
| $T$     | ... období počínající následujícím dnem po dni $t - 1$ a končící dnem $t$ , |
| $FMP$   | ... fixní manažerský poplatek,  |
| $N$     | ... celkový počet Investičních akcií Třídy,                                 |
| $NAUV$  | ... fondový kapitál Třídy připadající na jednu Investiční akcii Třídy,      |
| $n$     | ... počet dní v období $T$ ,  |
| $x$     | ... počet dní v daném roce.   |

Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena čtvrtletně.



6.2 Výkonnostní odměna je stanovena pro každou Třidu, a to progresivně v závislosti na hrubé výkonnosti Třídy, která je pro tento účel určena vzorcem:

$$r_t = \frac{GAUV_t}{GAUV_m} - 1$$

*m* ... poslední den předcházejícího rozhodného období, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny (resp. den prvního vydání Investičních akcií),  
*r* ... hrubá výkonnost Třídy,  
*GAUV* ... fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny připadající na jednu Investiční akcii Třídy.

(a) Je-li takto určená hrubá výkonnost  $r_t$  rovna nebo nižší než 10 %, je výkonnostní odměna určena částkou rovnou 10 % ze zisku dle následujícího vzorce:

$$VO_t = 0,1 * \max \{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)]; 0 \}$$

(b) Je-li  $r_t$  větší než 10 %, je výkonnostní odměna určena součtem částky rovné 10 % ze zisku odpovídajícímu hrubé výkonnosti 10 % a částky rovné 15 % ze zisku odpovídajícímu hrubé výkonnosti nad 10 %, a to dle vzorce:

$$VO_t = 0,10 * \max \{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)] * \frac{0,1}{r_t}; 0 \} + \\ + 0,15 * \max \{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)] * \frac{(r_t - 0,1)}{r_t}; 0 \}$$

*VO* ... výkonnostní odměna,  
*GAV* ... fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny,  
*S<sub>i</sub>* ... hodnota úpisů Investičních akcií Třídy v den *i* po dni *m*,  
*R<sub>i</sub>* ... hodnota zpětných odkupů Investičních akcií Třídy v den *i* po dni *m*.

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, pokud platí:

$$NAUV_t \geq NAUV_m$$

V opačném případě platí:

$$VO_t = 0$$

6.3 Odměna za výkon funkce depozitáře je stanovena pevnou měsíční částkou 1 742 EUR, navýšenou o daň z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

6.4 Odměna za výkon funkce administrátora je tvořena podílem z fixního manažerského poplatku, který hraří Podfond a je rovna 30% podílu z fixního manažerského poplatku. Úhradu odměny Administrátorovi provádí Fond, který z fixního manažerského poplatku odvede 30% podíl Administrátorovi za administraci. Odměna je Fondem Administrátorovi hrazena vždy bez zbytečného odkladu po úhradě fixního manažerského poplatku.

6.5 Ostatní poplatky a náklady hrazené z majetku Podfondu jsou uvedené v části 10 Statutu; vedle poplatků a nákladů zde uvedených mohou dále v souvislosti s pořízováním, provozem nebo prodejem nemovitostí a/nebo účastí v Nemovitostních společnostech vznikat další náklady hrazené rovněž z majetku Podfondu, a to zejména související právní a jiné poradenské služby, náklady na audit, poplatky katastru nemovitostí, náklady spojené s činností realitních zprostředkovatelů, energie, služby, údržba, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence.

## **B. Poplatky hrazené investorem**

- 6.6 Při vydávání Investičních akcií je aplikován vstupní poplatek (přirážka) ve výši max. 3 % z čisté zainvestované částky.
- 6.7 Při odkupu Investičních akcií Podfondu může Fond aplikovat výstupní poplatek (srážku), jejíž maximální výše je stanovena v závislosti na tom, jak dlouho po vydání Investičních akcií Investorovi nebo jejich nákupu od jiného Investora (dále společně jako „Datum investice“) je podána žádost o odkup. Dále uvedené hodnoty v procentech představují výši výstupního poplatku jako procentuální části peněžitého protiplnění, vyplaceného Investorovi za odkoupení Investičních akcií:
- (a) 3 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do 3 let od Data investice (včetně),
  - (b) 2 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do 4 let od Data investice (včetně),
  - (c) 1 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do 5 let od Data investice (včetně),
  - (d) 0 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií více než 5 let po Datu investice.

Čistá vyplacená částka Investorovi je dána následujícím vzorcem:

$$NCF = \frac{N * NAUV}{1 + s}$$

|             |     |   |
|-------------|-----|---|
| <i>NCF</i>  | ... | čistá vyplacená částka Investorovi (EUR),                       |
| <i>N</i>    | ... | počet odkupovaných Investičních akcií,                          |
| <i>NAUV</i> | ... | fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii Podfondu, |
| <i>s</i>    | ... | výše výstupního poplatku (srážky) v procentech.                 |

Výstupní poplatek je příjmem Podfondu.

V případě více investic Investora do Investičních akcií se při odkupu postupně započítávají nejstarší investice.

Výstupní poplatek se neuplatní při odkupu Investičních akcií, jejichž Datum investice nastalo před 28. červnem 2020 (včetně).

Výměna Investičních akcií jedné Třídy za Investiční akcie jiné Třídy stejného Podfondu není považována pro účely výpočtu výstupního poplatku za novou investici a zůstává zachováno původní Datum investice.

- 6.8 Při výměně Investičních akcií jedné Třídy za Investiční akcie jiné Třídy stejného Podfondu je účtován poplatek 1 % z Hodnoty Investičních akcií, které jsou takto vyměněny. Čistá převedená částka je dána následujícím vzorcem:

$$NCF = \frac{N * NAUV}{1 + 0,01}$$

|             |     |   |
|-------------|-----|---|
| <i>NCF</i>  | ... | čistá převedená částka (EUR),                                   |
| <i>N</i>    | ... | počet vyměňovaných Investičních akcií,                          |
| <i>NAUV</i> | ... | fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii Podfondu. |

## 7. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE

- 7.1 Počáteční hodnota, za kterou je zahájeno vydávání Investičních akcií po vzniku Podfondu, je stanovena na 1 EUR. Tato částka může být zvýšena o vstupní poplatek (přirážku) dle bodu 6.6 této Přílohy.
- 7.2 Oceňování majetku a dluhů Podfondu se provádí pravidelně 4x ročně, a to ke dni 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 31. 12. kalendářního roku. K prvnímu ocenění Podfondu dojde se zahájením jeho investiční činnosti (předpokládá se po první investici do Nemovitostní společnosti). Oceňování Nemovitostních společností je provedeno na základě podkladů, zejména znaleckých posudků, které byly vyhotoveny ke dni, od kterého uplynulo maximálně 6 (šest) měsíců. Podle potřeby Administrátor zajistí Mimořádné ocenění Podfondu dle bodu 9.6 Statutu.

7.3 Hodnota Investiční akcie je vyhlášována nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po dni, ke kterému bylo provedeno ocenění majetku a dluhů Podfondu.

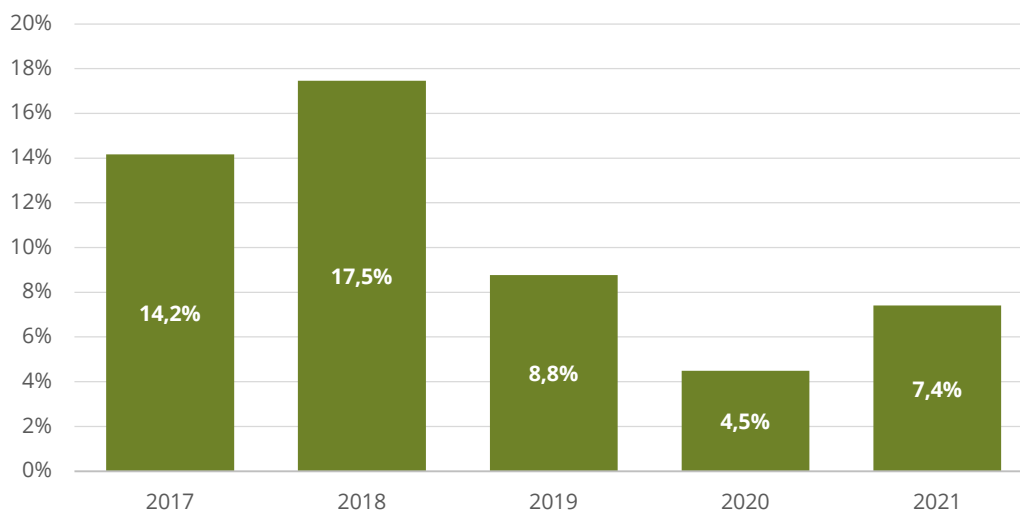
7.4 Investiční akcie jsou od Investora odkoupeny v následujících lhůtách:

- (a) do šesti (6) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost o odkup dle Smlouvy, a to v případě, kdy je žádáno o odkup Investičních akcií v hodnotě nepřesahující 30 000 000 Kč podle poslední vyhlášené hodnoty Investičních akcií;
- (b) do dvanácti (12) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost o odkup dle Smlouvy, a to v případě, kdy je žádáno o odkup Investičních akcií v hodnotě přesahující 30 000 000 Kč podle poslední vyhlášené hodnoty Investičních akcií.

Pokud jsou Investiční akcie jedné Třídy v okamžiku přijetí žádosti o odkup Investičních akcií z dané Třídy vlastněny méně než 100 Investory, a je žádáno o odkup Investičních akcií této Třídy v hodnotě nepřesahující 10 000 000,- Kč podle poslední vyhlášené hodnoty Investičních akcií, budou Investiční akcie odkoupeny ve lhůtě čtyř (4) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost.

7.5 Fond může pozastavit v souladu se Zákonem vydávání nebo odkupování Investičních akcií Podfondu až na dobu dvou (2) let, je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů.

## 8. HISTORICKÁ VÝKONNOST



8.1 Údaje o historické výkonnosti nejsou žádnou zárukou výkonnosti Podfondu v budoucím období a jejich použitelnost jako indikátoru budoucí výkonnosti je omezená. Na grafu je znázorněna čistá výkonnost Podfondu, zohledňující vliv všech nákladů.

8.2 Podfond vznikl 10. června 2016, hodnota výkonnosti za neúplný kalendářní rok zde není dle pravidel EFAMA (The European Fund and Asset Management Association) zobrazena.

## **PŘÍLOHA Č. 2**

### **WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND**

#### **1. IDENTIFIKACE PODFONDU**

Název podfondu zní: WOOD & Company Office podfond (dále jen „Podfond“).

Původní název podfondu byl WOOD & Company Czechoslovak High-Yield. O změně názvu rozhodlo dne 19. června 2019 představenstvo Fondu v souvislosti s úpravou investiční strategie.

Investičním akciím Podfondu jsou přiřazeny tyto ISINy:

- a) pro Office podfond EUR třídu: CZ0008042769
- b) pro Office podfond CZK třídu: CZ0008045200

Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 24. května 2017.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

Investiční akcie Podfondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie Podfondu je možné nabýt na základě vnesení nepeněžitého vkladu. Vnášení nepeněžitého vkladu se řídí podmínkami uvedenými v čl. 9.11 Statutu Fondu.

#### **2. INVESTIČNÍ STRATEGIE**

- 2.1 Podfond investuje do komerčních nemovitostí a především je zaměřen na kvalitní kancelářské budovy v Praze, Bratislavě a Varšavě. Cílem Podfondu je vytvořit, dlouhodobě optimalizovat a aktivně spravovat diverzifikované portfolio kancelářských budov v dobrých lokalitách, s kvalitním portfoliem nájemníků, stabilním cash-flow a konzervativní mírou zadlužení. Záměrem Podfondu je dosahovat pro své investory dlouhodobý výnos 8-10 % p.a. Investičním cílem je dlouhodobé zhodnocení Investičních akcií Podfondu. Investiční strategií jsou investice zejména do Nemovitostních společností zaměřených na vlastnictví budov, řízení nájmu a správu budov v segmentu zahrnujícím především kancelářské budovy a potenciálně ostatní komerční aktiva s prime umístěním v hlavních městech, a v pozdějších fázích i větších regionálních městech, České republiky a Slovenské republiky. Podfond dále drží likvidní prostředky (pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu, případně nástroje peněžního trhu), které za běžných okolností tvoří minoritní část majetku Podfondu. V případě prodeje účasti v jedné nebo více Nemovitostních společnostech mohou však likvidní prostředky tvořit majoritní podíl majetku Podfondu, a to do okamžiku jejich opětovného zainvestování. Podfond vydává Třidu denominovanou v eurech (Office podfond EUR třída) a Třidu denominovanou v korunách českých (Office podfond CZK třída). Měnové riziko Office podfond EUR třídy nebude řízeno. Měnové riziko Office podfond CZK třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Doporučený investiční horizont je dlouhodobý, a to minimálně 5 let.
- 2.2 Výnosy Podfondu budou reinvestovány a odrazí se ve zvýšené hodnotě Investiční akcie. Podfond původně zvažoval možnost vyplácet po uplynutí prvotní fáze 2-3 let od zahájení své činnosti Dividendy, avšak s ohledem na aktuální tržní situaci je pro Investory výhodnější realizovat nárůst hodnoty prostřednictvím reinvestic Podfondu.
- 2.3 Výkonnost portfolia Podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.
- 2.4 Do jmění Podfondu lze nabýt:
  - (a) zejména účasti v Nemovitostních společnostech,
  - (b) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu (například bankovní vklady),
  - (c) dluhové nástroje vydané Nemovitostní společností nebo jinou společností ze skupiny Nemovitostní společnosti,
  - (d) pohledávky z úvěrů a zápůjček poskytnutých Nemovitostní společností nebo jiné společnosti ze skupiny Nemovitostní společnosti,

(e) nástroje peněžního trhu.

- 2.5 Do majetkových hodnot uvedených v článku 2.4 písm. a) lze investovat až 100 % majetku Podfondu. Do cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy, které jsou Nemovitostními společnostmi, však lze investovat maximálně 10 % hodnoty majetku Podfondu.
- 2.6 Do majetkových hodnot uvedených v článku 2.4 písm. b) až e) lze souhrnně investovat až 30 % majetku Podfondu. V případě prodeje jedné nebo více účastí v Nemovitostních společnostech může tento podíl krátkodobě dosáhnout až 80 % majetku Podfondu.
- 2.7 Podfond nemusí dodržet limit uvedený v článku 2.6, a to při vydávání a odkupování Investičních akcií. Vklady převyšující stanovený limit z důvodu připsání částky odpovídající ceně vydávaných Investičních akcií musí být investovány bez zbytečného odkladu po vydání Investičních akcií Podfondu, avšak s ohledem na dobu nutnou k nalezení vhodné investiční příležitosti odpovídající investiční strategii Podfondu. Vklady převyšující stanovený limit z důvodu shromáždění peněžních prostředků k zajištění finančního vypořádání odkupu Investičních akcií musí být zaslány na účet Investora ve stanovené lhůtě.
- 2.8 Součet investic do aktiv, které nespĺňují podmínky podle §17b odst. 1 písm. c) Zákona o daních, musí být vždy nižší než 10 % majetku Podfondu.
- 2.9 Na účet Podfondu lze sjednat finanční derivát nepřijatý k obchodování, jestliže
- (a) hodnotou, k níž se vztahuje hodnota tohoto derivátu, je pouze úroková míra, měnový kurz nebo měna,
  - (b) se tento derivát oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,
  - (c) může Fond 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 souladu se standardní závazkovou metodou, a
  - (d) je tento derivát sjednán s protistranou, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.
- 2.10 Technikami k obhospodařování Podfondu jsou repo obchody podle článku 2.11 až 2.15 a finanční deriváty podle článku 2.9. Tyto techniky obhospodařování lze použít jen tehdy, jestliže:
- (a) jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování Fondu a za účelem snížení rizika souvisejícího s investováním na účet Podfondu, snížení nákladů souvisejících s investováním na účet Podfondu, nebo získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem Podfondu,
  - (b) použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením vlády a určená Statutem ani investiční strategie Podfondu, a
  - (c) dluhy Podfondu vyplývající z použití těchto technik jsou vždy plně kryty majetkem Podfondu.
- 2.11 Používá-li Statut pojem „repo“, aniž se jedná o pojem „repo obchod“, rozumí se jím prodej nebo jiný převod majetkové hodnoty se současně sjednanou zpětnou koupí nebo jiným zpětným převodem.
- 2.12 Používá-li Statut pojem „reverzní repo“, rozumí se jím koupě nebo jiný převod majetkové hodnoty se současně sjednaným zpětným prodejem nebo jiným zpětným převodem.
- 2.13 Peněžní prostředky získané z repa lze využít ke sjednání reverzního repa.
- 2.14 Majetkové hodnoty, které jsou předmětem reverzního repa, musí být v souladu se Statutem Podfondu.
- 2.15 Majetkové hodnoty, které jsou předmětem reverzního repa, nelze po dobu trvání reverzního repa zatížit absolutním majetkovým právem nebo převést na jinou osobu, nejde-li o zpětný prodej nebo jiný zpětný převod na jinou smluvní stranu.

- 2.16 Podfond pro účely výpočtu celkové expozice využívá metodu hrubé hodnoty aktiv. Do výpočtu celkové expozice vstupují expozice v podobě všech v souladu s investiční strategií Podfondu přijatých úvěrů a zápůjček. Expozice Podfondu je v souladu s metodou hrubé hodnoty aktiv stanovována jako součet absolutních hodnot všech pozic zahrnutých v majetku Podfondu oceněných podle příslušných právních a účetních předpisů. Maximální limit celkové expozice Podfondu odpovídá maximálnímu limitu pro využití pákového efektu podle článku 2.19.
- 2.17 Podfond může poskytnout úvěr nebo zápůjčku. Úročené úvěry a zápůjčky nepřesáhnou 100 % fondového kapitálu Podfondu.
- 2.18 Majetek Podfondu nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním.
- 2.19 Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku.
- 2.20 Podfond může vydat dluhopis.
- 2.21 Za účelem efektivního obhospodařování může Podfond využívat pákového efektu. S využitím pákového efektu lze na účet Podfondu uzavřít pouze transakce, které jsou v souladu s povolenými investičními instrumenty. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 100 % fondového kapitálu Podfondu.

### 3. TŘÍDY

- 3.1 Společnost k Podfondu vydává dvě Třídy, a to
- Třidu vydanou v EUR: Office podfond EUR třída (dále jen „EUR Třída“),
  - Třidu vydanou v CZK: Office podfond CZK třída (dále jen „CZK Třída“).
- 3.2 Investor je oprávněn požádat představenstvo Společnosti o výměnu Investičních akcií jedné třídy za Investiční akcie druhé třídy. Představenstvo rozhodne o výměně Investičních akcií k datu nejbližšího ocenění Investičních akcií Podfondu. Investiční akcie budou vyměněny v poměru odpovídajícímu poměru hodnot Investičních akcií relevantních tříd na základě měnového kursu ČNB k okamžiku, k němuž se aktuální hodnota vypočítává. Na výměnu Investor nemá právní nárok.

### 4. ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH SPECIFICKÉ PRO PODFOND

- 4.1 Pro každou Třidu jsou fondový kapitál Třídy a Hodnota Investiční akcie Třídy stanovovány v měně Třídy. Nejsou-li ke Dni ocenění vydány žádné Investiční akcie Třídy a zároveň mají být vydány nové Investiční akcie této Třídy, stanoví se Hodnota Investiční akcie této Třídy jako Hodnota Investiční akcie druhé Třídy přepočtená do měny této Třídy měnovým kursem ČNB ke Dni ocenění.
- 4.2 Pro každý den, kdy je stanovován Fondový kapitál, jsou zjišťovány váhy Tříd. Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze EUR Třídy nebo Investiční akcie obou Tříd, potom jsou váhy Tříd dány vzorci:

$$w_{EUR,t} = w_{EUR,t-1} * \frac{1 + \frac{K_{EUR,t}}{w_{EUR,t-1} * AV_{t-1}}}{1 + \frac{K_{EUR,t} + K_{CZK,t}/FX_{t-1}}{AV_{t-1}}}$$

$$w_{CZK,t} = (1 - w_{EUR,t})$$

Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze CZK Třídy, potom jsou váhy Tříd dány vzorci:

$$w_{CZK,t} = w_{CZK,t-1} * \frac{1 + \frac{K_{CZK,t}}{w_{CZK,t-1} * AV_{t-1}}}{1 + \frac{K_{EUR,t} + K_{CZK,t}/FX_{t-1}}{AV_{t-1}}}$$

$$w_{EUR,t} = (1 - w_{CZK,t})$$

$AV_{t-1}$  ... Fondový kapitál ke dni  $t - 1$  před zahrnutím položek:  $\Delta DPP_{T-1}$ ,  $FMP_{EUR;T-1}$ ,  $FMP_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$ ,  $VO_{EUR;t-1}$ ,  $VO_{CZK;t-1}/FX_{t-1}$ ,  $\Delta Z_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$ ,  $\Delta DP_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$

$$AV_{t-1} = NAV_{t-1} + \Delta DPP_{T-1} + FMP_{EUR;T-1} + VO_{EUR;t-1} + (FMP_{CZK;T-1} + VO_{CZK;t-1} - \Delta Z_{CZK;T-1} + \Delta DP_{CZK;T-1})/FX_{t-1}$$

$$K_{EUR,t} = S_{EUR;T} - R_{EUR;T} - FMP_{EUR;T-1} - VOK_{EUR;T-1}$$

$$K_{CZK,t} = S_{CZK;T} - R_{CZK;T} - FMP_{CZK;T-1} - VOK_{CZK;T-1} + \Delta Z_{CZK;T-1} - \Delta DP_{CZK;T-1}$$

- $K_{EUR}$  ... vybrané položky EUR Třídy pro výpočet vah,  
 $K_{CZK}$  ... vybrané položky CZK Třídy pro výpočet vah,  
 $t$  ... den aktuálního ocenění majetku a dluhů Podfondu,  
 $t - 1$  ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Podfondu před dnem  $t$ ,  
 $t - 2$  ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Podfondu před dnem  $t - 1$ ,  
 $T$  ... období počínající následujícím dnem po dni  $t - 1$  a končící dnem  $t$ ,  
 $T - 1$  ... období počínající následujícím dnem po dni  $t - 2$  a končící dnem  $t - 1$ ,  
 $w_{EUR}$  ... váha EUR Třídy,  
 $w_{CZK}$  ... váha CZK Třídy,  
 $S_{EUR}$  ... hodnota úpisů Investičních akcií EUR Třídy (v EUR),  
 $S_{CZK}$  ... hodnota úpisů Investičních akcií CZK Třídy (v CZK),  
 $R_{EUR}$  ... hodnota odkupů Investičních akcií EUR Třídy (v EUR),  
 $R_{CZK}$  ... hodnota odkupů Investičních akcií CZK Třídy (v CZK),  
 $FMP_{EUR}$  ... alikvotní výše fixního manažerského poplatku EUR Třídy (v EUR),  
 $FMP_{CZK}$  ... alikvotní výše fixního manažerského poplatku CZK Třídy (v CZK),  
 $VOK_{EUR}$  ... výkonnostní odměna EUR Třídy (v EUR) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni  $t - 1$ ,  
 $VOK_{CZK}$  ... výkonnostní odměna CZK Třídy (v CZK) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni  $t - 1$ ,  
 $VO_{EUR}$  ... výkonnostní odměna EUR Třídy v aktuálním rozhodném období (v EUR),  
 $VO_{CZK}$  ... výkonnostní odměna CZK Třídy v aktuálním rozhodném období (v CZK),  
 $\Delta Z_{CZK}$  ... změna zisku/ztráty plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě (v CZK),  
 $\Delta DP_{CZK}$  ... změna výše daňové povinnosti plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě (v CZK),  
 $FX$  ... měnový kurz CZK/EUR dle ČNB,  
 $NAV$  ... Fondový kapitál (v EUR),  
 $\Delta DPP$  ... změna celkové výše daňové povinnosti Podfondu (v EUR) po odečtení  $\Delta DP_{CZK}/FX$ .

4.3 Váhy tříd jsou následně použity pro stanovení fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy, které jsou dány vzorci:

$$NAV_{EUR,t} = AV_t * w_{EUR;t} - FMP_{EUR;T} - VO_{EUR;t} - \Delta DPP_T * w_{EUR;t}$$

$$NAV_{CZK,t} = AV_t * w_{CZK;t} * FX_t - FMP_{CZK;T} - VO_{CZK;t} + \Delta Z_{CZK;T} - \Delta DP_{CZK;T} - \Delta DPP_T * w_{CZK;t} * FX_t$$

$AV_t$  ... Fondový kapitál ke dni  $t$  před zahrnutím položek:  $\Delta DPP_T$ ,  $FMP_{EUR;T}$ ,  $FMP_{CZK;T}/FX_t$ ,  $VO_{EUR;t}$ ,  $VO_{CZK;t}/FX_t$ ,  $\Delta Z_{CZK;T}/FX_t$ ,  $\Delta DP_{CZK;T}/FX_t$

$NAV_{CZK}$  ... fondový kapitál CZK Třídy (v CZK)

$NAV_{EUR}$  ... fondový kapitál EUR Třídy (v EUR)

4.4 Fondový kapitál je potom roven součtu fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy.

$$NAV_t = NAV_{EUR,t} + NAV_{CZK,t}/FX_t$$

## 5. RIZIKOVÝ PROFIL

- 5.1 Hodnota Investiční akcie může v čase klesat i stoupat v závislosti na vývoji trhu nemovitostí, finančních trhů, skladbě majetku Podfondu a dalších faktorech a není zaručena návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trhu nemovitostí nemůže Společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Společnost upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Podfondu není žádnou zárukou výkonnosti v budoucím období.
- 5.2 Investice do Podfondu je určena k dosažení nadprůměrného výnosu při dodržení dlouhodobého investičního horizontu. V žádném případě není vhodná nejen ke krátkodobé spekulaci, ale ani jako investice s úmyslem nedodržet doporučený investiční horizont minimálně 5 let.
- 5.3 Rizika vyplývající z investice do Podfondu:
- (a) Rizika spojená s investicemi do nemovitostí a Nemovitostních společností
    - (i) stavební vady nebo ekologické zátěže nemovitostí – nelze vyloučit ztrátu na majetku Podfondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží,
    - (ii) výpadky plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí – k výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí v majetku Podfondu může dojít v souvislosti s negativní situací na trhu nemovitostí, případně v důsledku platební neschopnosti nájemce. Případný výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty nemovitostních aktiv a tím i ke snížení hodnoty majetku Podfondu.
    - (iii) právní riziko – spočívá v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí a Nemovitostních společností nabytých do majetku Podfondu, například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, předkupního práva, apod.
    - (iv) riziko spojené s dluhovým financováním – s ohledem na možnost financování akvizic či výstavby nemovitostí úvěrem či zápůjčkou dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Podfondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Podfondu. Přijaté externí financování je zpravidla zajištěno zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru nebo zápůjčky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z pronájmu nemovitostí. V případě neschopnosti externí financování splácet je možné přijít o majetek Nemovitostní společnosti, případně o majetek Podfondu. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.
    - (v) další nemovitostní rizika – souvisí především s vyšším rizikem správného ocenění nemovitosti. V případě nemovitostí se zpravidla jedná o investice s dlouhodobým horizontem, u kterých hrozí zvýšené politické riziko a také vyšší riziko snížené likvidity investice.
    - (vi) riziko ocenění nefinančních aktiv – aktiva jsou při nákupu a posléze každoročně oceněna znaleckým posudkem provedeným nezávislým kvalifikovaným znalcem vybraným Společností, ačkoliv finální hodnota aktiva je určena pouze jeho prodejní cenou. Pokud by se ukázalo, že je ocenění provedené nezávislým kvalifikovaným znalcem odlišné od prodejní ceny aktiva, mohla by mít tato skutečnost nepříznivý vliv na čistou hodnotu aktiv Podfondu.
  - (b) Ostatní rizika
    - (i) tržní riziko – vyplývá z vlivu vývoje finančních trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Jedná se především o akciové riziko, charakterizující vliv změny tržní ceny akcií, a úrokové riziko, charakterizující vliv změny tržních úrokových sazeb na tržní ceny dluhových instrumentů,



- (ii) úvěrové riziko - spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních nástrojů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingem,
- (iii) riziko vypořádání – souvisí s nedodáním nakoupených investičních nástrojů protistranou nebo nezaplacením, případně zdržením transakce. Výběr protistran je omezen na kvalitní banky a kvalitní finanční společnosti, které splňují nároky státních dohledových orgánů a disponují potřebnými legislativními a kvalifikačními předpoklady,
- (iv) riziko operační – spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Patří sem též riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem,
- (v) riziko nedostatečné likvidity – spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu a že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům ze žádostí o odkoupení Investičních akcií. Z těchto důvodů investoři nesou riziko pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií,
- (vi) měnové riziko – souvisí s tím, že Podfond může investovat do nemovitostí nebo investičních nástrojů v jiné měně, než je měna dané Třídy Podfondu a dojde ke změně hodnoty majetku Podfondu nebo hodnoty Investiční akcie v důsledku pohybu devizových kurzů,
- (vii) riziko spojené s deriváty - souvisí zejména se změnou tržních cen podkladových aktiv; souvisejícími riziky je riziko likvidity, riziko protistrany a riziko možné progresivní závislosti na ceně podkladového aktiva, kdy malá počáteční investice otevírá prostor nejen pro značné zisky, ale i ztráty,
- (viii) riziko koncentrace – vyplývá z možného soustředění majetku Podfondu do investic v konkrétním regionu, sektoru či úzké skupině emitentů nebo do jediného aktiva,
- (ix) riziko pákového efektu – souvisí s využitím cizího kapitálu k dalším investicím do majetku Podfondu. Pákový efekt může výkonnosti Podfondu zvýšit, avšak při nepříznivém vývoji může naopak výkonnost Podfondu snížit,
- (x) riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast – spočívá v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku).

5.4 Sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podfondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik, nejsou-li ve Statutu upraveny výslovně, se řídí Nařízením vlády. Repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podfondu nebo pravidla upravená Statutem a Nařízením vlády.

## 6. POPLATKY A NÁKLADY

### A. Poplatky hrazené z majetku Podfondu

6.1 Fixní manažerský poplatek je stanovován pro každou Třídu, a to vždy ke každému ocenění majetku a dluhů Třídy, a to od prvního ocenění majetku a dluhů Třídy. Fixní manažerský poplatek ve výši 1 % ročně je určen vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0,01 * \frac{n}{x}$$

$t$  ... den aktuálního ocenění majetku a dluhů Třídy,

$t - 1$  ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Třídy před dnem  $t$ ,

|        |   |
|--------|---|
| $T$    | ... období počínající následujícím dnem po dni $t - 1$ a končící dnem $t$ , |
| $FMP$  | ... fixní manažerský poplatek,  |
| $N$    | ... celkový počet Investičních akcií Třídy,                                 |
| $NAUV$ | ... fondový kapitál Třídy připadající na jednu Investiční akcii Třídy,      |
| $n$    | ... počet dní v období $T$ ,  |
| $x$    | ... počet dní v daném roce.   |

Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena čtvrtletně.

- 6.2 Výkonnostní odměna je stanovena pro každou Třídu, a to progresivně v závislosti na hrubé výkonnosti Třídy, která je pro tento účel určena vzorcem:

$$r_t = \frac{GAUV_t}{GAUV_m} - 1$$

|        |   |
|--------|---|
| $m$    | ... poslední den předcházejícího rozhodného období, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny (resp. den prvního vydání Investičních akcií), |
| $r$    | ... hrubá výkonnost Třídy,  |
| $GAUV$ | ... fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny připadající na jednu Investiční akcii Třídy.  |

- (a) Je-li takto určená hrubá výkonnost  $r_t$  rovna nebo nižší než 10 %, je výkonnostní odměna určena částkou rovnou 10 % ze zisku dle následujícího vzorce:

$$VO_t = 0,1 * \max \left\{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)]; 0 \right\}$$

- (b) Je-li  $r_t$  větší než 10 %, je výkonnostní odměna určena součtem částky rovné 10 % ze zisku odpovídajícímu hrubé výkonnosti 10 % a částky rovné 15 % ze zisku odpovídajícímu hrubé výkonnosti nad 10 %, a to dle vzorce:

$$VO_t = 0,10 * \max \left\{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)] * \frac{0,1}{r_t}; 0 \right\} +$$

$$+ 0,15 * \max \left\{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)] * \frac{(r_t - 0,1)}{r_t}; 0 \right\}$$

|       |   |
|-------|---|
| $VO$  | ... výkonnostní odměna,   |
| $GAV$ | ... fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny,              |
| $S_i$ | ... hodnota úpisů Investičních akcií Třídy v den $i$ po dni $m$ ,           |
| $R_i$ | ... hodnota zpětných odkupů Investičních akcií Třídy v den $i$ po dni $m$ . |

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, pokud platí:

$$NAUV_t \geq NAUV_m$$

V opačném případě platí:

$$VO_t = 0$$

- 6.3 Odměna za výkon funkce depozitáře je stanovena pevnou měsíční částkou 1 742 EUR, navýšenou o daň z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc
- 6.4 Odměna za výkon funkce administrátora je tvořena podílem z fixního manažerského poplatku, který hradí Podfond a je rovna 30% podílu z fixního manažerského poplatku. Úhradu odměny Administrátorovi provádí Fond, který z fixního manažerského poplatku odvede 30% podíl Administrátorovi za administraci. Odměna

je Fondem Administrátorovi hrazena vždy bez zbytečného odkladu po úhradě fixního manažerského poplatku.

- 6.5 Ostatní poplatky a náklady hrazené z majetku Podfondu jsou uvedené v části 10 Statutu; vedle poplatků a nákladů zde uvedených mohou dále v souvislosti s pořizováním, provozem nebo prodejem nemovitostí a/nebo účastí v Nemovitostních společnostech vznikat další náklady hrazené rovněž z majetku Podfondu, a to zejména související právní a jiné poradenské služby, náklady na audit, poplatky katastru nemovitostí, náklady spojené s činností realitních zprostředkovatelů, energie, služby, údržba, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence.

## **B. Poplatky hrazené investorem**

- 6.6 Při vydávání Investičních akcií je aplikován vstupní poplatek (přirážka) ve výši max. 3 % z čisté zainvestované částky.
- 6.7 Při odkupu Investičních akcií Podfondu může Fond aplikovat výstupní poplatek (srážku), jejíž maximální výše je stanovena v závislosti na tom, jak dlouho po vydání Investičních akcií Investorovi nebo jejich nákupu od jiného Investora (dále společně jako „Datum investice“) je podána žádost o odkup. Dále uvedené hodnoty v procentech představují výši výstupního poplatku jako procentuální části peněžitého protiplnění, vyplaceného Investorovi za odkoupení Investičních akcií:
- (a) 3 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do 3 let od Data investice (včetně),
  - (b) 2 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do 4 let od Data investice (včetně),
  - (c) 1 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do 5 let od Data investice (včetně),
  - (d) 0 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií více než 5 let po Datu investice.

Čistá vyplacená částka Investorovi je dána následujícím vzorcem:

$$NCF = \frac{N * NAUV}{1 + s}$$

|             |     |   |
|-------------|-----|---|
| <i>NCF</i>  | ... | čistá vyplacená částka Investorovi (EUR),                       |
| <i>N</i>    | ... | počet odkupovaných Investičních akcií,                          |
| <i>NAUV</i> | ... | fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii Podfondu, |
| <i>s</i>    | ... | výše výstupního poplatku (srážky) v procentech.                 |

Výstupní poplatek je příjmem Podfondu.

V případě více investic Investora do Investičních akcií se při odkupu postupně započítávají nejstarší investice.

Výstupní poplatek se neuplatní při odkupu Investičních akcií, jejichž Datum investice nastalo před 28. červnem 2020 (včetně).

Výměna Investičních akcií jedné Třídy za Investiční akcie jiné Třídy stejného Podfondu není považována pro účely výpočtu výstupního poplatku za novou investici a zůstává zachováno původní Datum investice.

- 6.8 Při výměně Investičních akcií jedné Třídy za Investiční akcie jiné Třídy stejného Podfondu je účtován poplatek 1 % z Hodnoty Investičních akcií, které jsou takto vyměněny. Čistá převedená částka je dána následujícím vzorcem:

$$NCF = \frac{N * NAUV}{1 + 0,01}$$

|             |     |   |
|-------------|-----|---|
| <i>NCF</i>  | ... | čistá převedená částka (EUR),                                   |
| <i>N</i>    | ... | počet vyměňovaných Investičních akcií,                          |
| <i>NAUV</i> | ... | fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii Podfondu. |

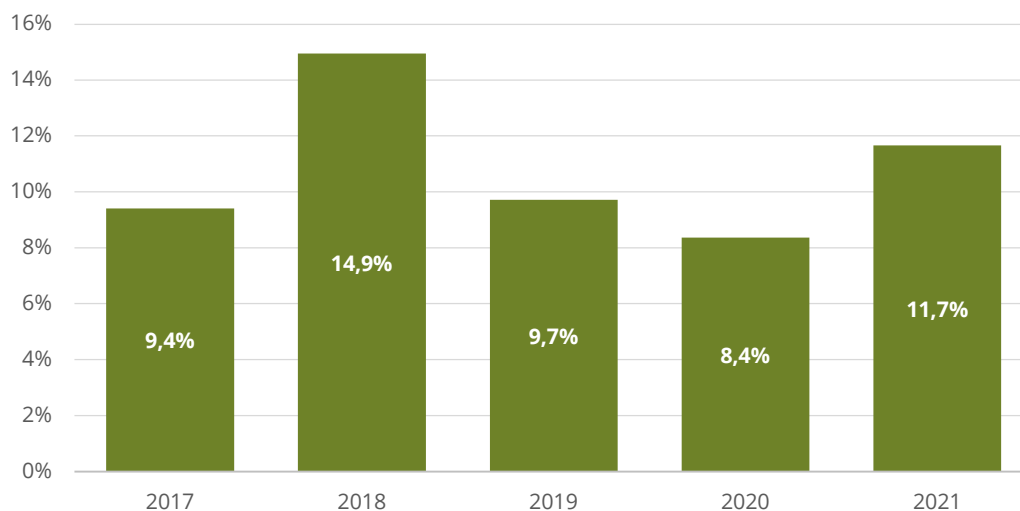
## **7. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE**

- 7.1 Počáteční hodnota, za kterou je zahájeno vydávání Investičních akcií po vzniku Podfondu, je stanovena na 1 EUR. Tato částka může být zvýšena o vstupní poplatek (přirážku) dle bodu 6.6 této Přílohy.
- 7.2 Oceňování majetku a dluhů Podfondu se provádí pravidelně 4x ročně, a to ke dni 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 31. 12. kalendářního roku. K prvnímu ocenění Podfondu dojde se zahájením jeho investiční činnosti (předpokládá se po první investici do Nemovitostní společnosti). Oceňování Nemovitostních společností je provedeno na základě podkladů, zejména znaleckých posudků, které byly vyhotoveny ke dni, od kterého uplynulo maximálně 6 (šest) měsíců. Podle potřeby Administrátor zajistí Mimořádné ocenění Podfondu dle bodu 9.6 Statutu.
- 7.3 Hodnota Investiční akcie je vyhlášována nejpozději do konce šestého kalendářního měsíce následujícího po dni, ke kterému bylo provedeno ocenění majetku a dluhů Podfondu.
- 7.4 Investiční akcie jsou od Investora odkoupeny v následujících lhůtách:
- (a) do šesti (6) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost o odkup dle Smlouvy, a to v případě, kdy je žádáno o odkup Investičních akcií v hodnotě nepřesahující 30 000 000 Kč podle poslední vyhlášené hodnoty Investičních akcií;
  - (b) do dvanácti (12) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost o odkup dle Smlouvy, a to v případě, kdy je žádáno o odkup Investičních akcií v hodnotě přesahující 30 000 000 Kč podle poslední vyhlášené hodnoty Investičních akcií.

Pokud jsou Investiční akcie jedné Třídy v okamžiku přijetí žádosti o odkup Investičních akcií z dané Třídy vlastněny méně než 100 Investory, a je žádáno o odkup Investičních akcií této Třídy v hodnotě nepřesahující 10 000 000,- Kč podle poslední vyhlášené hodnoty Investičních akcií, budou Investiční akcie odkoupeny ve lhůtě čtyř (4) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost.

- 7.5 Fond může pozastavit v souladu se Zákonem vydávání nebo odkupování Investičních akcií Podfondu až na dobu dvou (2) let, je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů.

## 8. HISTORICKÁ VÝKONNOST



- 8.1 Údaje o historické výkonnosti nejsou žádnou zárukou výkonnosti Podfondu v budoucím období a jejich použitelnost jako indikátoru budoucí výkonnosti je omezená. Na grafu je znázorněna čistá výkonnost Podfondu, zohledňující vliv všech nákladů.
- 8.2 Podfond vznikl 24. května 2017, hodnota výkonnosti za neúplný kalendářní rok zde není dle pravidel EFAMA (The European Fund and Asset Management Association) zobrazena.

## **PŘÍLOHA Č. 3**

### **WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND**

#### **1. IDENTIFIKACE PODFONDU**

Název podfondu zní: WOOD & Company AUP Bratislava podfond (dále jen „Podfond“).

Investičním akciím Podfondu jsou přiřazeny tyto ISINy:

- a) pro AUP Bratislava podfond EUR třídu: CZ0008044914
- b) pro AUP Bratislava podfond CZK třídu: CZ0008045523

Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 21. února 2020.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

Investiční akcie Podfondu nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

#### **2. INVESTIČNÍ STRATEGIE**

- 2.1 Investičním cílem je zhodnocení Investičních akcií Podfondu investiční strategií koncentrovanou na podíl na Nemovitostní společnosti, v jejímž vlastnictví je majoritní podíl na obchodním centru Aupark v Bratislavě na Slovensku (dále jen „AUPARK“). Podfond vydává Třídu denominovanou v eurech (AUP Bratislava podfond EUR třída) a Třídu denominovanou v korunách českých (AUP Bratislava podfond CZK třída). Měnové riziko AUP Bratislava podfond EUR třídy nebude řízeno. Měnové riziko AUP Bratislava podfond CZK třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Doporučený investiční horizont je minimálně 10 let. Cílem Podfondu je dlouhodobě aktivně a efektivně se spolupodílet na správě AUPARKu s cílem využít jeho růstového potenciálu. Podfond bude využívat konzervativní míru zadlužení. Investičním cílem je (i) zhodnocení Investičních akcií Podfondu investiční strategií zaměřenou na akvizici a následnou správu Nemovitostní společnosti, a to s dlouhodobým horizontem, a (ii) průběžné vyplácení Dividend investorům z výnosů Nemovitostní společnosti.
- 2.2 Výnosy Podfondu budou zejména vypláceny jako Dividendy vlastníkům Investičních akcií, ale mohou být také částečně reinvestovány.
- 2.3 Výkonnost portfolia Podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.
- 2.4 Do jmění Podfondu lze nabýt:
  - (a) zejména účasti v Nemovitostních společnostech, přičemž Podfond může investovat do koncentrovaného portfolia pouze jedné Nemovitostní společnosti,
  - (b) dluhové nástroje vydané Nemovitostní společností nebo jinou společností ze skupiny Nemovitostní společnosti,
  - (c) pohledávky z úvěrů a zápůjček poskytnutých Nemovitostní společností nebo jiné společnosti ze skupiny Nemovitostní společnosti,
  - (d) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu (například bankovní vklady),
  - (e) nástroje peněžního trhu.
- 2.5 Do majetkových hodnot uvedených v článku 2.4 písm. a) lze investovat až 100 % majetku Podfondu. Do cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy, které jsou Nemovitostními společnostmi, však lze investovat maximálně 10 % hodnoty majetku Podfondu.
- 2.6 Do majetkových hodnot uvedených v článku 2.4 písm. b) až e) lze souhrnně investovat až 70 % majetku Podfondu. V případě prodeje účasti v Nemovitostní společnosti může tento podíl krátkodobě dosáhnout až 100 % majetku Podfondu.
- 2.7 Součet investic aktiv, které nesplňují podmínky podle §17b odst. 1 písm. c) Zákona o daních, musí být vždy nižší než 10 % majetku Podfondu.

- 2.8 Podfond nemusí dodržet limit uvedený v článku 2.6, a to při vydávání a odkupování Investičních akcií. Vklady převyšující stanovený limit z důvodu připsání částky odpovídající ceně vydávaných Investičních akcií musí být investovány bez zbytečného odkladu po vydání Investičních akcií Podfondem, avšak s ohledem na dobu nutnou k nalezení vhodné investiční příležitosti odpovídající investiční strategii Podfondem. Vklady převyšující stanovený limit z důvodu shromáždění peněžních prostředků k zajištění finančního vypořádání odkupu Investičních akcií musí být zaslány na účet Investora ve stanovené lhůtě.
- 2.9 Na účet Podfondem lze sjednat finanční derivát nepřijatý k obchodování, jestliže
- (a) hodnotou, k níž se vztahuje hodnota tohoto derivátu, je pouze úroková míra, měnový kurz nebo měna,
  - (b) se tento derivát oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,
  - (c) může Fond 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 souladu se standardní závazkovou metodou, a
  - (d) je tento derivát sjednán s protistranou, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.
- 2.10 Technikami k obhospodařování Podfondem jsou pouze repo obchody podle článku 2.11 až 2.15 a finanční deriváty podle článku 2.9. Tyto techniky obhospodařování lze použít jen tehdy, jestliže:
- (a) jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování Fondu a za účelem snížení rizika souvisejícího s investováním na účet Podfondem, snížení nákladů souvisejících s investováním na účet Podfondem, nebo získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem Podfondem,
  - (b) použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením vlády a určená Statutem ani investiční strategie Podfondem, a
  - (c) dluhy Podfondem vyplývající z použití těchto technik jsou vždy plně kryty majetkem Podfondem.
- 2.11 Používá-li Statut pojem „repo“, aniž se jedná o pojem „repo obchod“, rozumí se jím prodej nebo jiný převod majetkové hodnoty se současně sjednanou zpětnou koupí nebo jiným zpětným převodem.
- 2.12 Používá-li Statut pojem „reverzní repo“, rozumí se jím koupě nebo jiný převod majetkové hodnoty se současně sjednaným zpětným prodejem nebo jiným zpětným převodem.
- 2.13 Peněžní prostředky získané z repa lze využít ke sjednání reverzního repa.
- 2.14 Majetkové hodnoty, které jsou předmětem reverzního repa, musí být v souladu se Statutem Podfondem.
- 2.15 Majetkové hodnoty, které jsou předmětem reverzního repa, nelze po dobu trvání reverzního repa zatížit absolutním majetkovým právem nebo převést na jinou osobu, nejde-li o zpětný prodej nebo jiný zpětný převod na jinou smluvní stranu.
- 2.16 Podfond pro účely výpočtu celkové expozice může využívat:
- (a) metodu hrubé hodnoty aktiv,
  - (b) metodu hodnoty v riziku, nebo
  - (c) jinou pokročilou metodu měření rizik.
- 2.17 Podfond může poskytnout úvěr nebo zápůjčku. Úročené úvěry a zápůjčky nepřesáhnou 100 % fondového kapitálu Podfondem.
- 2.18 Majetek Podfondem nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním.
- 2.19 Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku.

- 2.20 Podfond může vydat dluhopis.
- 2.21 Za účelem efektivního obhospodařování může Podfond využívat pákového efektu. S využitím pákového efektu lze na účet Podfondu uzavřít pouze transakce, které jsou v souladu s povolenými investičními instrumenty. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 100 % fondového kapitálu Podfondu.

### 3. ZÁSADY PRO VÝPLATU DIVIDENDY

- 3.1 Podfond vyplácí Dividendy s pololetní frekvencí. Rozhodným dnem pro výplatu Dividendy jsou 30.6. a 31.12. Dividendy náleží Investorům, kteří k rozhodnému dni vlastní Investiční akcie Podfondu.
- 3.2 Dividenda bude vyplácena formou bezhotovostní platby, a to na účet, který písemně určí Investor nebo Obchodník s cennými papíry vedoucí Navazující evidenci, vždy do konce druhého kalendářního měsíce následujícího po rozhodném dni.
- 3.3 O výši Dividendy rozhoduje představenstvo Fondu. Cílem je dosažení výplaty pravidelných Dividend. Výše Dividendy však bude ovlivňována realizovanými zisky ve Fondu a dalšími okolnostmi. Dividenda není zaručena a může být i nulová. Výplata Dividendy sníží hodnotu Investičních akcií Podfondu.
- 3.4 Výplata Dividendy probíhá bez ohledu na výsledek hospodaření Podfondu.
- 3.5 Výplata Dividendy je zdaněna v souladu s platnými daňovými zákony.
- 3.6 Nárok na výplatu Dividendy se promlčuje uplynutím promlčecí doby, která činí 4 roky. Promlčecí doba počíná běžet ode dne, kdy měl být závazek vyplatit Dividendu splněn.

### 4. TŘÍDY

- 4.1 Společnost k Podfondu vydává dvě Třídy, a to
- Třidu vydanou v EUR: AUP Bratislava podfond EUR třída (dále jen „EUR Třída“),
  - Třidu vydanou v CZK: AUP Bratislava podfond CZK třída (dále jen „CZK Třída“).
- 4.2 Investor je oprávněn požádat představenstvo Společnosti o výměnu Investičních akcií jedné třídy za Investiční akcie druhé třídy. Představenstvo rozhodne o výměně Investičních akcií k datu nejbližšího ocenění Investičních akcií Podfondu. Investiční akcie budou vyměněny v poměru odpovídajícímu poměru hodnot Investičních akcií relevantních tříd na základě měnového kursu ČNB k okamžiku, k němuž se aktuální hodnota vypočítává. Na výměnu Investor nemá právní nárok.

### 5. ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH SPECIFICKÉ PRO PODFOND

- 5.1 Pro každou Třidu jsou fondový kapitál Třídy a Hodnota Investiční akcie Třídy stanovovány v měně Třídy. Nejsou-li ke Dni ocenění vydány žádné Investiční akcie Třídy a zároveň mají být vydány nové Investiční akcie této Třídy, stanoví se Hodnota Investiční akcie této Třídy jako Hodnota Investiční akcie druhé Třídy přepočtená do měny této Třídy měnovým kursem ČNB ke Dni ocenění.
- 5.2 Pro každý den, kdy je stanovován Fondový kapitál, jsou zjišťovány váhy Tříd. Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze EUR Třídy nebo Investiční akcie obou Tříd, potom jsou váhy Tříd dány vzorci:

$$w_{EUR;t} = w_{EUR;t-1} * \frac{1 + \frac{K_{EUR,t}}{w_{EUR;t-1} * AV_{t-1}}}{1 + \frac{K_{EUR,t} + K_{CZK,t}/FX_{t-1}}{AV_{t-1}}}$$

$$w_{CZK;t} = (1 - w_{EUR;t})$$

Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze CZK Třídy, potom jsou váhy Tříd dány vzorci:



$$w_{CZK;t} = w_{CZK;t-1} * \frac{1 + \frac{K_{CZK,t}}{w_{CZK;t-1} * AV_{t-1}}}{1 + \frac{K_{EUR,t} + K_{CZK,t}/FX_{t-1}}{AV_{t-1}}}$$

$$w_{EUR;t} = (1 - w_{CZK;t})$$

$AV_{t-1}$  ... Fondový kapitál ke dni  $t - 1$  před zahrnutím položek:  $\Delta DPP_{T-1}$ ,  $FMP_{EUR;T-1}$ ,  $FMP_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$ ,  $VO_{EUR;t-1}$ ,  $VO_{CZK;t-1}/FX_{t-1}$ ,  $\Delta Z_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$ ,  $\Delta DP_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$

$$AV_{t-1} = NAV_{t-1} + \Delta DPP_{T-1} + FMP_{EUR;T-1} + VO_{EUR;t-1} + (FMP_{CZK;T-1} + VO_{CZK;t-1} - \Delta Z_{CZK;T-1} + \Delta DP_{CZK;T-1})/FX_{t-1}$$

$$K_{EUR,t} = S_{EUR;T} - R_{EUR;T} - D_{EUR;T-1} - FMP_{EUR;T-1} - \Delta VOK_{EUR;T-1}$$

$$K_{CZK,t} = S_{CZK;T} - R_{CZK;T} - D_{CZK;T-1} - FMP_{CZK;T-1} - \Delta VOK_{CZK;T-1} + \Delta Z_{CZK;T-1} - \Delta DP_{CZK;T-1}$$

$K_{EUR}$  ... vybrané položky EUR Třídy pro výpočet vah,

$K_{CZK}$  ... vybrané položky CZK Třídy pro výpočet vah,

$t$  ... den aktuálního ocenění majetku a dluhů Podfondu,

$t - 1$  ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Podfondu před dnem  $t$ ,

$t - 2$  ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Podfondu před dnem  $t - 1$ ,

$T$  ... období počínající následujícím dnem po dni  $t - 1$  a končící dnem  $t$ ,

$T - 1$  ... období počínající následujícím dnem po dni  $t - 2$  a končící dnem  $t - 1$ ,

$w_{EUR}$  ... váha EUR Třídy,

$w_{CZK}$  ... váha CZK Třídy,

$S_{EUR}$  ... hodnota úpisů Investičních akcií EUR Třídy (v EUR),

$S_{CZK}$  ... hodnota úpisů Investičních akcií CZK Třídy (v CZK),

$R_{EUR}$  ... hodnota odkupů Investičních akcií EUR Třídy (v EUR),

$R_{CZK}$  ... hodnota odkupů Investičních akcií CZK Třídy (v CZK),

$D_{EUR}$  ... hodnota Dividend, na jejichž výplatu vznikl nárok v EUR Třídě (v EUR),

$D_{CZK}$  ... hodnota Dividend, na jejichž výplatu vznikl nárok v CZK Třídě (v CZK),

$FMP_{EUR}$  ... alikvotní výše fixního manažerského poplatku EUR Třídy (v EUR),

$FMP_{CZK}$  ... alikvotní výše fixního manažerského poplatku CZK Třídy (v CZK),

$VOK_{EUR}$  ... výkonnostní odměna EUR Třídy (v EUR) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni  $t - 1$ ,

$VOK_{CZK}$  ... výkonnostní odměna CZK Třídy (v CZK) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni  $t - 1$ ,

$VO_{EUR}$  ... výkonnostní odměna EUR Třídy v aktuálním rozhodném období (v EUR),

$VO_{CZK}$  ... výkonnostní odměna CZK Třídy v aktuálním rozhodném období (v CZK),

$\Delta Z_{CZK}$  ... změna zisku/ztráty plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě (v CZK),

$\Delta DP_{CZK}$  ... změna výše daňové povinnosti plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě (v CZK),

$FX$  ... měnový kurz CZK/EUR dle ČNB,

$NAV$  ... Fondový kapitál (v EUR),

$\Delta DPP$  ... změna celkové výše daňové povinnosti Podfondu (v EUR) po odečtení  $\Delta DP_{CZK}/FX$ .

5.3 Pro první stanovení Fondového kapitálu, budou-li současně vydány Investiční akcie obou Tříd, se váhy Tříd stanoví poměrem objemu vydaných Investičních akcií EUR Třídy a objemu vydaných akcií CZK Třídy, přepočteným do EUR měnovým kursem ČNB ke dni 26. ledna 2021. Váhy tříd jsou následně použity pro stanovení fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy, které jsou dány následujícími vzorci:

$$NAV_{EUR,t} = AV_t * w_{EUR;t} - FMP_{EUR;T} - VO_{EUR;t} - \Delta DPP_T * w_{EUR;t}$$

$$NAV_{CZK,t} = AV_t * w_{CZK;t} * FX_t - FMP_{CZK;T} - VO_{CZK;t} + \Delta Z_{CZK;T} - \Delta DP_{CZK;T} - \Delta DPP_T * w_{CZK;t} * FX_t$$

$AV_t$  ... Fondový kapitál ke dni  $t$  před zahrnutím položek:  $\Delta DPP_T, FMP_{EUR;T}, FMP_{CZK;T}/FX_t, VO_{EUR;t}, VO_{CZK;t}/FX_t, \Delta Z_{CZK;T}/FX_t, \Delta DP_{CZK;T}/FX_t$

$NAV_{CZK}$  ... fondový kapitál CZK Třídy (v CZK)

$NAV_{EUR}$  ... fondový kapitál EUR Třídy (v EUR)

5.4 Fondový kapitál je potom roven součtu fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy.

$$NAV_t = NAV_{EUR,t} + NAV_{CZK,t}/FX_t$$

## 6. RIZIKOVÝ PROFIL

6.1 Hodnota Investiční akcie může v čase stoupat i klesat v závislosti na skladbě majetku Podfondu, v závislosti na vývoji trhu nemovitostí, finančních trhů a dalších faktorech. Podfond neručí za návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trhu nemovitostí nemůže Fond zaručit dosažení stanovených cílů. Fond upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Podfondu není žádnou zárukou výkonnosti v budoucím období.

6.2 Investice do Podfondu je určena k dosažení nadprůměrného výnosu při dodržení dlouhodobého investičního horizontu. V žádném případě není vhodná nejen ke krátkodobé spekulaci, ale ani jako investice s úmyslem nedodržet doporučený investiční horizont minimálně 5 let.

6.3 Rizika vyplývající z investice do Podfondu:

(a) Rizika spojená s investicemi do nemovitostí a Nemovitostních společností

- (i) stavební vady nebo ekologické zátěže nemovitostí – nelze vyloučit ztrátu na majetku Podfondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží,
- (ii) výpadky plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí – k výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí v majetku Podfondu může dojít v souvislosti s negativní situací na trhu nemovitostí, případně v důsledku platební neschopnosti nájemce. Případný výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty nemovitostních aktiv a tím i ke snížení hodnoty majetku Podfondu.
- (iii) právní riziko – spočívá v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí a Nemovitostních společností nabytých do majetku Podfondu, například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, předkupního práva, apod.
- (iv) riziko spojené s dluhovým financováním – s ohledem na možnost financování akvizic či výstavby nemovitostí úvěrem či zápůjčkou dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Podfondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Podfondu. Přijaté externí financování je zpravidla zajištěno zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru nebo zápůjčky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z pronájmu nemovitostí. V případě neschopnosti externí financování splácet je možné přijít o majetek Nemovitostní společnosti, případně o majetek Podfondu. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.
- (v) další nemovitostní rizika – souvisí především s vyšším rizikem správného ocenění nemovitosti. V případě nemovitostí se zpravidla jedná o investice s dlouhodobým horizontem, u kterých hrozí zvýšené politické riziko a také vyšší riziko snížené likvidity investice.

- (vi) riziko ocenění nefinančních aktiv – aktiva jsou při nákupu a posléze každoročně oceněna znaleckým posudkem provedeným nezávislým kvalifikovaným znalcem vybraným Fondem, ačkoliv finální hodnota aktiva je určena pouze jeho prodejní cenou. Pokud by se ukázalo, že je ocenění provedené nezávislým kvalifikovaným znalcem odlišné od prodejní ceny aktiva, mohla by mít tato skutečnost nepříznivý vliv na čistou hodnotu aktiv Podfondu.
- (b) Ostatní rizika
  - (i) tržní riziko – vyplývá z vlivu vývoje trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu;
  - (ii) úvěrové riziko - spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních nástrojů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingem,
  - (iii) riziko vypořádání – souvisí s nedodáním nakoupených investičních nástrojů protistranou nebo nezaplacením, případně zdržením transakce. Výběr protistran je omezen na kvalitní banky a kvalitní finanční společnosti, které splňují nároky státních dohledových orgánů a disponují potřebnými legislativními a kvalifikačními předpoklady,
  - (iv) riziko operační – spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Patří sem též riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem,
  - (v) riziko nedostatečné likvidity – spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu a že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům ze žádostí o odkoupení Investičních akcií. Z těchto důvodů investoři nesou riziko pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií,
  - (vi) měnové riziko – souvisí s tím, že Podfond může investovat do nemovitostí nebo investičních nástrojů v jiné měně než je měna dané Třídy Podfondu a dojde ke změně hodnoty majetku Podfondu nebo hodnoty Investiční akcie v důsledku pohybu devizových kurzů,
  - (vii) riziko spojené s deriváty - souvisí zejména se změnou tržních cen podkladových aktiv; souvisejícími riziky je riziko likvidity, riziko protistrany a riziko možné progresivní závislosti na ceně podkladového aktiva, kdy malá počáteční investice otevírá prostor nejen pro značné zisky, ale i ztráty,
  - (viii) riziko koncentrace – vyplývá z možného soustředění majetku Podfondu do investic v konkrétním regionu, sektoru či úzké skupině emitentů nebo do jediného aktiva,
  - (ix) riziko pákového efektu – souvisí s využitím cizího kapitálu k dalším investicím do majetku Podfondu. Pákový efekt může výkonnosti Podfondu zvýšit, avšak při nepříznivém vývoji může naopak výkonnost Podfondu snížit,
  - (x) riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast – spočívá v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku).

6.4 Používání a sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podfondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik, nejsou-li ve Statutu upraveny výslovně, se řídí Nařízením vlády. Repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podfondu nebo pravidla upravená Statutem a Nařízením vlády.

## 7. POPLATKY A NÁKLADY

### A. Poplatky hrazené z majetku Podfondu

7.1 Fixní manažerský poplatek je stanovován pro každou Třidu, a to vždy ke každému ocenění majetku a dluhů Třídy, a to od prvního ocenění majetku a dluhů Třídy. Fixní manažerský poplatek ve výši 1,5 % ročně je určen vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0,015 * \frac{n}{x}$$

|         |   |
|---------|---|
| $t$     | ... den aktuálního ocenění majetku a dluhů Třídy,                           |
| $t - 1$ | ... den předchozího ocenění majetku a dluhů Třídy před dnem $t$ ,           |
| $T$     | ... období počínající následujícím dnem po dni $t - 1$ a končící dnem $t$ , |
| $FMP$   | ... fixní manažerský poplatek,  |
| $N$     | ... celkový počet Investičních akcií Třídy,                                 |
| $NAUV$  | ... fondový kapitál Třídy připadající na jednu Investiční akcii Třídy,      |
| $n$     | ... počet dní v období $T$ ,  |
| $x$     | ... počet dní v daném roce.   |

Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena pololetně.

7.2 Výkonnostní odměna je stanovena pro každou Třidu, a to progresivně v závislosti na hrubé výkonnosti Třídy, která je pro tento účel určena vzorcem:

$$r_t = \frac{GAUV_t + \sum_{i=1}^t DUV_i}{GAUV_m} - 1$$

|         |   |
|---------|---|
| $m$     | ... poslední den předcházejícího rozhodného období, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny (resp. den prvního vydání Investičních akcií), |
| $r$     | ... hrubá výkonnost Třídy,  |
| $GAUV$  | ... fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny připadající na jednu Investiční akcii Třídy,  |
| $DUV_i$ | ... Dividenda připadající na jednu Investiční akcii Třídy, na jejíž výplatu vznikl nárok v den $i$ po dni $m$ ,   |

- (a) Je-li takto určená hrubá výkonnost  $r_t$  rovna nebo nižší než 10 %, je výkonnostní odměna určena částkou rovnou 10 % ze zisku dle následujícího vzorce:

$$VO_t = 0,1 * \max \left\{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i - D_i)]; 0 \right\}$$

- (b) Je-li  $r_t$  větší než 10 %, je výkonnostní odměna určena součtem částky rovné 10 % ze zisku odpovídajícímu hrubé výkonnosti 10 % a částky rovné 15 % ze zisku odpovídajícímu hrubé výkonnosti nad 10 %, a to dle vzorce:

$$VO_t = 0,10 * \max \left\{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i - D_i)] * \frac{0,1}{r_t}; 0 \right\} +$$

$$+ 0,15 * \max \left\{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i - D_i)] * \frac{(r_t - 0,1)}{r_t}; 0 \right\}$$

|       |  |
|-------|--|
| $VO$  | ... výkonnostní odměna,  |
| $GAV$ | ... fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny,                       |
| $S_i$ | ... hodnota úpisů Investičních akcií Třídy v den $i$ po dni $m$ ,                    |
| $R_i$ | ... hodnota zpětných odkupů Investičních akcií Třídy v den $i$ po dni $m$ ,          |
| $D_i$ | ... hodnota Dividend v Třídě, na jejichž výplatu vznikl nárok v den $i$ po dni $m$ . |

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, pokud platí:

$$NAUV_t + \sum_{i=1}^t DUV_i \geq NAUV_m$$

V opačném případě platí:

$$VO_t = 0$$

- 7.3 Odměna za výkon funkce depozitáře je stanovena pevnou měsíční částkou 1 742 EUR, navýšenou o daň z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.
- 7.4 Odměna za výkon funkce administrátora je tvořena podílem z fixního manažerského poplatku, který hradí Podfond a je rovna 30% podílu z fixního manažerského poplatku. Úhradu odměny Administrátorovi provádí Fond, který z fixního manažerského poplatku odvede 30% podíl Administrátorovi za administraci. Odměna je Fondem Administrátorovi hrazena vždy bez zbytečného odkladu po úhradě fixního manažerského poplatku.
- 7.5 Ostatní poplatky a náklady hrazené z majetku Podfondu jsou uvedené v části 10 Statutu; vedle poplatků a nákladů zde uvedených mohou dále v souvislosti s pořizováním, provozem nebo prodejem nemovitostí a/nebo účastí v Nemovitostních společnostech vznikat další náklady hrazené rovněž z majetku Podfondu, a to zejména související právní a jiné poradenské služby, náklady na audit, poplatky katastru nemovitostí, náklady spojené s činností realitních zprostředkovatelů, energie, služby, údržba, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence.

## **B. Poplatky hrazené investorem**

- 7.6 Při vydávání Investičních akcií je aplikován vstupní poplatek (přirážka) ve výši max. 3 % z čisté zainvestované částky.
- 7.7 Při odkupu Investičních akcií Podfondu může Fond aplikovat výstupní poplatek (srážku), jejíž maximální výše je stanovena v závislosti na tom, jak dlouho po vzniku Podfondu je podána žádost o odkup. Dále uvedené hodnoty v procentech představují výši výstupního poplatku jako procentuální části peněžitého protiplnění, vyplaceného Investorovi za odkoupení Investičních akcií:
- 3 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií od uplynutí pěti (5) let od vzniku Podfondu do 31. prosince 2025 (včetně),
  - 2 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií v období od 1. ledna 2026 do 31. prosince 2026 (včetně),
  - 1 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií po 1. lednu 2027 (včetně).

Čistá vyplacená částka Investorovi je dána následujícím vzorcem:

$$NCF = \frac{N * NAUV}{1 + s}$$

|       |     |   |
|-------|-----|---|
| $NCF$ | ... | čistá vyplacená částka Investorovi (EUR), |
| $N$   | ... | počet odkupovaných Investičních akcií,    |

|             |     |   |
|-------------|-----|---|
| <i>NAUV</i> | ... | fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii Podfondu, |
| <i>s</i>    | ... | výše výstupního poplatku (srážky) v procentech.                 |

Výstupní poplatek je příjmem Podfondu.

Výměna Investičních akcií jedné Třídy za Investiční akcie jiné Třídy stejného Podfondu není považována pro účely výpočtu výstupního poplatku za novou investici a zůstává zachováno původní Datum investice.

- 7.8 Při výměně Investičních akcií jedné Třídy za Investiční akcie jiné Třídy stejného Podfondu je účtován poplatek 1 % z Hodnoty Investičních akcií, které jsou takto vyměněny. Čistá převedená částka je dána následujícím vzorcem:

$$NCF = \frac{N * NAUV}{1 + 0,01}$$

|             |     |  |
|-------------|-----|--|
| <i>NCF</i>  | ... | čistá převedená částka (EUR),                                |
| <i>N</i>    | ... | počet vyměňovaných Investičních akcií,                       |
| <i>NAUV</i> | ... | fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii Třídy. |

## 8. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE

- 8.1 Počáteční hodnota, za kterou je zahájeno vydávání Investičních akcií po vzniku Podfondu, je stanovena na 1 EUR v případě EUR Třídy a v případě CZK Třídy jako ekvivalent v českých korunách odpovídající 1 EUR podle ČNB kurzu CZK/EUR k poslednímu dni lhůty podle 10.11(d) Statutu. Tato částka může být zvýšena o vstupní poplatek (přirážku) dle bodu 7.6 této Přílohy.
- 8.2 Oceňování majetku a dluhů Podfondu se provádí pravidelně 2x ročně, a to ke dni 30. 6. a 31. 12. kalendářního roku. K prvnímu ocenění Podfondu dojde se zahájením jeho investiční činnosti (předpokládá se po první investici do Nemovitostní společnosti). Oceňování Nemovitostních společností je provedeno na základě podkladů, zejména znaleckých posudků, které byly vyhotoveny ke dni, od kterého uplynulo maximálně 6 (šest) měsíců. Podle potřeby Administrátor zajistí Mimořádné ocenění Podfondu dle bodu 9.6 Statutu. Hodnota Investiční akcie je vyhlášována nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po dni, ke kterému bylo provedeno ocenění majetku a dluhů Podfondu.
- 8.3 Investiční akcie jsou od Investora odkoupeny za obvyklých podmínek ve lhůtě šesti (6) měsíců od prvního ocenění Podfondu následujícího po doručení žádosti dle Smlouvy, nejdéle pak do dvou (2) let od doručení žádosti. Po dobu pěti (5) let od vzniku Podfondu se Investiční akcie neodkupují.
- 8.4 Fond může pozastavit v souladu se Zákonem vydávání nebo odkupování Investičních akcií Podfondu až na dobu dvou (2) let, je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů.

## 9. HISTORICKÁ VÝKONNOST

- 9.1 Vzhledem k tomu, že Podfond je nově zřizován, nejsou k dispozici dostatečné údaje, které by poskytly užitečný obraz o historické výkonnosti Podfondu.
- 9.2 Údaje o historické výkonnosti nejsou žádnou zárukou výkonnosti Podfondu v budoucím období a jejich použitelnost jako indikátoru budoucí výkonnosti je omezená.