

## **Statut fondu kvalifikovaných investorů**

---

**CREAM SICAV, a.s.**

## OBSAH

|           |                                                                                                                           |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>VYMEZENÍ POJMŮ .....</b>                                                                                               | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU .....</b>                                                                                       | <b>6</b>  |
| <b>3</b>  | <b>INVESTIČNÍ CÍLE A STRATEGIE .....</b>                                                                                  | <b>7</b>  |
| <b>4</b>  | <b>PRAVIDLA PRO SKLADBU MAJETKU FONDU .....</b>                                                                           | <b>7</b>  |
| 4.1       | VYMEZENÍ MAJETKOVÝCH HODNOT MAJETKU FONDU .....                                                                           | 7         |
| 4.2       | INVESTIČNÍ LIMITY PRIMÁRNÍCH A DOPLŇKOVÝCH AKTIV .....                                                                    | 8         |
| 4.3       | DALŠÍ INFORMACE K VYMEZENÍ MAJETKOVÝCH HODNOT V MAJETKU FONDU .....                                                       | 9         |
| <b>5</b>  | <b>PRAVIDLA PRO PŘIJETÍ ÚVĚRU NEBO ZÁPŮJČKY PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI FONDU.....</b>                                        | <b>11</b> |
| 5.1       | PŘIJETÍ ÚVĚRU NEBO ZÁPŮJČKY .....                                                                                         | 11        |
| <b>6</b>  | <b>PRAVIDLA PRO POUŽITÍ MAJETKU FONDU K POSKYTNUTÍ ÚVĚRU, ZÁPŮJČKY NEBO DARU, NEBO K ZAJIŠTĚNÍ DLUHU JINÉ OSOBY .....</b> | <b>11</b> |
| 6.1       | OBECNÁ PRAVIDLA PRO POUŽITÍ MAJETKU.....                                                                                  | 11        |
| 6.2       | POSKYTNUTÍ ÚVĚRU NEBO ZÁPŮJČKY .....                                                                                      | 11        |
| 6.3       | POSKYTNUTÍ ZAJIŠTĚNÍ DLUHU REALITNÍ NEBO OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI.....                                                        | 11        |
| <b>7</b>  | <b>PRAVIDLA PRO UZAVÍRÁNÍ SMLUV O PRODEJI MAJETKOVÝCH HODNOT NA ÚČET FONDU, KTERÉ FOND NEMÁ V MAJETKU FONDU .....</b>     | <b>12</b> |
| <b>8</b>  | <b>TECHNIKY K OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU A PRAVIDLA PRO JEJICH POUŽÍVÁNÍ .....</b>                                             | <b>12</b> |
| <b>9</b>  | <b>STANOVENÍ CELKOVÉ EXPOZICE A PÁKOVÝ EFEKT .....</b>                                                                    | <b>12</b> |
| <b>10</b> | <b>POPIS RIZIK SPOJENÝCH S INVESTOVÁNÍM .....</b>                                                                         | <b>13</b> |
| 10.1      | PODSTATNÁ RIZIKA, SE KTERÝMI SE INVESTOR MŮŽE SETKAT PŘI INVESTICI DO FONDU .....                                         | 13        |
| <b>11</b> | <b>OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A DLUHŮ FONDU, INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ A STANOVENÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE.....</b>          | <b>14</b> |
| 11.1      | OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ .....                                                                                               | 14        |
| 11.2      | OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A DLUHŮ FONDU.....                                                                                      | 15        |
| 11.3      | URČENÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE FONDU .....                                                                      | 15        |
| <b>12</b> | <b>INFORMACE O VÝPLATĚ PODÍLŮ NA ZISKU .....</b>                                                                          | <b>16</b> |
| <b>13</b> | <b>ÚDAJE O CENNÝCH PAPÍRECH VYDANÝCH FONDEM.....</b>                                                                      | <b>17</b> |
| <b>14</b> | <b>ODKUPOVÁNÍ INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....</b>                                                                                 | <b>17</b> |
| <b>15</b> | <b>INFORMACE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH.....</b>                                                                            | <b>18</b> |
| <b>16</b> | <b>ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ A PROVÁDĚNÍ ADMINISTRACE.....</b>                                                            | <b>18</b> |
| <b>17</b> | <b>ÚDAJE O DEPOZITÁŘI .....</b>                                                                                           | <b>19</b> |
| <b>18</b> | <b>OUTSOURCING.....</b>                                                                                                   | <b>20</b> |
| <b>19</b> | <b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE O DAŇOVÉM REŽIMU, KTERÝ SE VZTAHUJE NA FOND A INVESTORY</b>                                             | <b>21</b> |
| <b>20</b> | <b>PRAVIDLA PRO NAKLÁDÁNÍ SE ZAKLADATELSKOU ČÁSTÍ JMĚNÍ.....</b>                                                          | <b>22</b> |
| <b>21</b> | <b>DALŠÍ INFORMACE.....</b>                                                                                               | <b>23</b> |
|           | <b>PŘÍLOHA Č. 1 - VEDOUcí OSOBY .....</b>                                                                                 | <b>24</b> |
|           | <b>PŘÍLOHA Č. 2 - ÚDAJE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH HRAZENÝCH Z MAJETKU FONDU.....</b>                                       | <b>25</b> |
|           | <b>PŘÍLOHA Č. 3 - KONTAKTNÍ MÍSTA.....</b>                                                                                | <b>27</b> |

## 1 VYMEZENÍ POJMŮ

### **Cennými papíry kolektivního investování**

se rozumí podílové listy podílového fondu, akcie investičního fondu a obdobné cenné papíry vydávané v zahraničí.

### **ČNB**

se rozumí Česká národní banka.

### **Investiční fondy**

se rozumí fondy kolektivního investování (standardní / speciální) a fondy kvalifikovaných investorů.

### **Majetkem Fondu**

se v tomto Statutu rozumí aktiva v investičním jmění fondu (kde se v tomto Statutu mluví o aktivech Fondu, myslí se tím Majetek Fondu)

### **Dluhy Fondu**

se rozumí dluhy zahrnuté v investičním jmění fondu vyjma potenciálních závazků plynoucích z dosud neuplatněných práv na odkoupení investičních akcií na žádost jejího vlastníka.

### **Doplňkovým majetkem**

se rozumí věci uvedené v § 15, § 46 odst. 2, § 47 odst. 1 a § 48 odst. 1 Nařízení vlády, tj.:

- i. pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za ČNB nebo centrální bankou jiného státu, než je Česká republika, bankou se sídlem v České republice, zahraniční bankou, která má pobočku umístěnou v České republice, a za dalšími osobami uvedenými v § 72 odst. 2 Zákona s dobou do splatnosti v délce nejvýše 1 rok;
- ii. cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, jestliže
  - má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu dohledu,
  - podle statutu nebo srovnatelného dokumentu Podfondu, který tento cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír vydal, investuje tento fond nejvýše 10 % hodnoty svého majetku do cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy,
  - jsou tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok nebo je zajištěno, že se cena těchto cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení vlády významně neodchyluje od jejich aktuální hodnoty,
  - se nejedná o cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydané fondem nemovitostí nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem;
- iii. nástroje peněžního trhu, kterými jsou státní pokladniční poukázky, poukázky ČNB a srovnatelné nástroje peněžního trhu;
- iv. investiční cenné papíry, kterými jsou dluhopisy, které jsou přijaty k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení vlády a jejichž zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 rokům.

### **Investičním jměním**

se rozumí majetek a dluhy z investiční činnosti Fondu.

### **Zakladatelskou částí jmění**

se rozumí ostatní jmění fondu než investiční jmění, tedy majetek a dluhy Fondu jiné než majetek a dluhy z investiční činnosti Fondu.

### **Investorem**

se rozumí vlastník investiční akcie Fondu.

### **Fondem nebo Fondem kvalifikovaných investorů**

se rozumí investiční fond specifikovaný v článku 2 tohoto Statutu.

### **Zákonem o obchodních korporacích**

se rozumí zákon č. 90/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### **Rizikem týkajícím se udržitelnosti**

se rozumí událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice

### **Udržitelnou investicí**

se rozumí Investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálním cílům, jako jsou investice měřené např. klíčovými ukazateli pro účinnost zdrojů ohledně využívání energie, energie obnovitelných zdrojů, surovin, vody a půdy, produkce odpadů, emisí skleníkových plynů nebo ukazateli jejího dopadu na biologickou rozmanitost a oběhové hospodářství nebo investice do hospodářské činnosti, která přispívá k sociálním cílům, zejména investice, která přispívá k řešení nerovnosti, nebo investice podporující sociální soudržnost, sociální integraci a pracovněprávní vztahy nebo investice do lidského kapitálu nebo hospodářsky či sociálně znevýhodněných komunit, za předpokladu, že tyto investice významně nepoškozují žádný z uvedených cílů a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení, zejména ohledně řádných struktur řízení, vztahů se zaměstnanci, odměňování příslušných zaměstnanců a dodržování daňových předpisů.

### **Pohledávkami souvisejícími s nemovitostmi**

se rozumí zejména pohledávky vůči Realitním společnostem nebo nájemcům nemovitostí, např. pohledávky věřitele ze smlouvy o půjčce nebo smlouvy o úvěru nebo pohledávky pronajímatele za nájemcem z titulu dlužného nájemného. Za pohledávku související s nemovitostmi se dále považuje pohledávka zajištěná zástavním právem k nemovitosti anebo pohledávka, která vznikla v souvislosti s pořízením nemovitosti.

### **Pohledávkami nesouvisejícími s nemovitostmi**

se rozumí veškeré peněžité pohledávky vůči Obchodním společnostem s výjimkou výše uvedených Pohledávek souvisejících s nemovitostmi.

### **Příslušenstvím nemovitosti**

se rozumí věc, jejíž vlastník je shodný s vlastníkem nemovitosti a jež byla vlastníkem určena k trvalému užívání spolu s nemovitostí v rámci jejího hospodářského určení. Příslušenstvím nemovitosti může být zejména mobiliář, zařízení technického zázemí, vnitřní vybavení apod.

### **Realitní společnosti**

CREAM SICAV, a.s.

se rozumí akciová společnost, společnost s ručením omezeným, bytová i jiná družstva nebo jiná obdobná právnická osoba, včetně právnických osob založených podle jiného než českého práva, jejímž předmětem podnikání je převážně pořízování nemovitostí včetně jejich příslušenství, provozování nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku. Realitní společnosti se pro účely stanov nerozumí toliko nemovitostní společnost ve smyslu Nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování včetně příslušných předepsaných limitů a omezení nabývání a držení účastí. Za realitní společnost se zejména považuje právnická osoba s následujícími vlastnostmi: (i) více než 51 % z celkových aktiv dané právnické osoby tvoří nemovitosti oceněné cenou obvyklou, nebo (ii) více než 50 % celkových ročních výnosů dané právnické osoby plyne z činností spojených s nemovitostmi.

### **Realitní společnosti Fondu**

se rozumí Realitní společnost ve smyslu tohoto statutu, na níž má Fond účast

### **Obchodní společnosti**

se rozumí akciová společnost, společnost s ručením omezeným, bytová i jiná družstva nebo jiná právnická osoba, včetně právnických osob založených podle jiného než českého práva, která nesplňuje výše uvedenou definici Realitní společnosti.

### **Obchodní společnosti Fondu**

se rozumí Obchodní společnost ve smyslu tohoto statutu, na níž má Fond účast.

### **Fondem kvalifikovaných investorů**

se rozumí právnická osoba se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Investice do fondu kvalifikovaných investorů lze v České republice nabízet i veřejně s tím, že společníkem (akcionářem) se však může stát jen kvalifikovaný investor. Investiční strategii, popis rizik spojených s investováním, pravidla pro skladbu majetku, investiční limity, pravidla pro poskytování a přijímání úvěrů a půjček, techniky obhospodařování, pravidla pro výpočet celkové expozice, limity u celkové expozice a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice stanoví Statut, to vše za podmínek stanovených zákonem o investičních společnostech a investičních.

### **Statutem**

se rozumí tento Statut investičního fondu CREAM SICAV, a.s. obsahující náležitosti stanovené zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, a přiměřeně podle vyhlášky č. 246/2013, o statutu fondu kolektivního investování. Údaje uvedené ve Statutu musejí být průběžně aktualizovány.

### **Ukazatelem celkové nákladovosti investičního fondu (dále též jen „TER“)**

se rozumí ukazatel TER, který se rovná poměru celkové výše nákladů účtovaných k tíži investiční části jmění k průměrné měsíční hodnotě investičního jmění. Celkovou výší nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech, výnosech a ziscích nebo ztrátách investičního fondu podle zvláštního právního předpisu, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji podle tohoto zvláštního právního předpisu.

### **Nařízení vlády**

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

### **Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech anebo jen zákonem**

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

### **Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu**

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

### **AIFMR**

Nařízení Komise (EU) č. 231/2013, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné organizační požadavky, depozitáře, pákový efekt, transparentci a dohled

## **2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU**

Investiční fond CREAM SICAV, a.s., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 285 45 320, zapsaný do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122, byl vytvořen na základě povolení ČNB, vydaném dne 23. února 2009, čj. 2009/1216/570, právní moc dne 23.2.2009. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 16. března 2009. Fond je vytvořen na dobu neurčitou. Fond je investičním fondem shromažďujícím prostředky od kvalifikovaných investorů dle § 272 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond se s účinností k 1. 9. 2016 přeměnil na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Fond účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti (viz investiční jmění definované výše) od svého ostatního jmění (viz zakladatelská část jmění definovaná výše) a nevytváří podfondy. Fond vydává dva druhy akcií, a to zakladatelské akcie, které představují stejné podíly na zapisovaném základním kapitálu společnosti, a investiční akcie, které představují stejné podíly na investičním jmění společnosti.

Fond, jakožto samosprávný investiční fond, se sám obhospodařuje a provádí svou administraci. Fond je obhospodařovatelem oprávněným přesáhnout rozhodný limit podle § 16 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond zřídil organizační složku, a to na adrese Zlín, Vavrečkova 5657, PSČ 762 17. Před obchodní firmou CREAM SICAV, a.s. (City Real Estate Asset Management) používal Fond název CREAM uzavřený investiční fond, a.s. a R.E. uzavřený investiční fond, a.s. Výše zapisovaného základního kapitálu Fondu je 4.000.000 Kč.

Externím auditorem Fondu je AUDIT ONE s.r.o., se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 09938419

Internetová adresa, prostřednictvím které Fond uveřejňuje informace podle zákona, je [www.creamfond.cz](http://www.creamfond.cz).

Fond nezohledňuje nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve smyslu čl. 4 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb, jelikož se nejedná o produkt ve smyslu čl. 8 nebo 9 daného nařízení. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Statut může být přeložen do dalších jazyků. Rozhodným jazykem Statutu je český jazyk.

Seznam vedoucích osob Fondu ve smyslu § 21 odst. 4. zákona a údaje o nich ke dni schválení tohoto Statutu jsou uvedeny v Příloze č. 1.

### 3 INVESTIČNÍ CÍLE A STRATEGIE

Fond má za cíl zejména pořizování a provozování aktiv z oblasti nemovitostního trhu. Akvizice mají formu buď přímého nebo nepřímého nabývání nemovitostí nebo podílů v Realitních společnostech, včetně společností ovládajících Realitní společnosti. Fond může doplnkově pořizovat majetkové podíly (např. obchodní, akciové, družstevní apod.) i v Obchodních společnostech, dále pak může investovat i do pohledávek nesouvisejících s nemovitostmi. Fond přímo či nepřímo pořizuje nemovitosti, Realitní a Obchodní společnosti a další aktiva vymezená v tomto Statutu (viz odst. 3) primárně na území České republiky a ostatních členských států Evropské unie.

Cílem investiční politiky Fondu je dosáhnout dlouhodobého zhodnocení svěřených prostředků při dosažení lepší likvidity, nižšího rizika a vyšší diverzifikace než při realizaci individuálních investic. Investičním cílem Fondu je zhodnocovat vklady investorů nad rámec úrokových sazeb z termínovaných střednědobých vkladů poskytovaných bankami. Za střednědobý vklad se pro účely tohoto Statutu rozumí vklad na dobu delší než 3 roky. Co se týká rizik týkající se udržitelnosti, Fond je ve svém investičním rozhodování nezohledňuje jakožto samostatné kategorie, nicméně kurčitým rizikům týkajícím se udržitelnosti se může přihlížet v rámci komplexní analýzy investice. Investiční strategie Fondu není založena na záměrném vyhledávání a uskutečňování udržitelných investic, tedy investičním hlediskem primárně není, zda se jedná o investici do environmentální oblasti nebo do hospodářské činnosti, která přispívá k sociálním cílům, či do společností, která dodržuje postupy řádné správy a řízení.

Typickým investorem do Fondu je kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, který má zájem o investice zejména do atraktivní a perspektivní oblasti nemovitostního trhu, jakož i doplnkově do oblasti obchodování s pohledávkami a obchodními, akciovými podíly či obdobnými majetkovými účastmi v Obchodních společnostech. Současně je takový investor ochoten akceptovat riziko nižší likvidity nemovitostní části portfolia a menší míry diverzifikace, pokud jde o vymezená aktiva. Vedle podmínky splnění charakteristiky kvalifikovaného investora by investoři Fondu měli mít zkušenosti s investicemi do aktiv nemovitostního trhu, jakož i do aktiv doplňkových, vymezených tímto statutem. Minimální předpokládaný investiční horizont je 5 let.

### 4 PRAVIDLA PRO SKLADBU MAJETKU FONDU

#### 4.1 Vymezení majetkových hodnot majetku Fondu

**4.1.1** Fond je fondem kvalifikovaných investorů se zaměřením zejména na přímé nebo nepřímé investice do nemovitostních aktiv a doplňkově až do výše 40 % hodnoty majetku Fondu i do ostatních aktiv vymezených tímto statutem (viz odst. 3).

**4.1.2** Fond investuje primárně do:

4.1.2.1 nemovitostí vč. jejich příslušenství

4.1.2.2 Realitních společností (jak je tento pojem vymezen výše)

4.1.2.3 pohledávek vůči Realitním společnostem a pohledávek souvisejících s nemovitostmi

4.1.2.4 termínované vklady s dobou do splatnosti v délce nad 1 rok;

4.1.2.5 Doplňkový majetek

(dále též „primární aktiva Fondu“)

**4.1.3** Fond dále doplňkově, a to až do celkové výše 40 % hodnoty majetku Fondu, investuje do:

4.1.3.1 Obchodních společností (jak je tento pojem vymezen výše)

4.1.3.2 Pohledávek nesouvisejících s nemovitostmi

(dále též „doplňková aktiva Fondu“)

## 4.2 Investiční limity primárních a doplňkových aktiv

**4.2.1** S ohledem na charakter Fondu jakožto fondu kvalifikovaných investorů se nestanovují minimální limity pro jednotlivé druhy aktiv v majetku Fondu, čímž není dotčen aspekt diverzifikace při správě portfolia v majetku Fondu.

**4.2.2** V případě překročení níže uvedených investičních limitů je Fond povinen přijmout bez zbytečného odkladu taková opatření, která povedou k diversifikaci aktiv, jež bude v souladu s investičními limity, vždy však tak, aby neohrozil celkovou hodnotu aktiv Fondu.

**4.2.3** Maximální limity pro primární a doplňková aktiva

4.2.3.1 **Nemovitosti** - maximální limit až 100 % z hodnoty majetku Fondu, čímž není dotčena povinnost minimální likvidity (limit v absolutním vyjádření) ve smyslu výše uvedeném.

4.2.3.2 **Příslušenství nemovitostí** pouze při nákupu nemovitostí, ve výši nepřesahující 30 % hodnoty majetku Fondu a může tvořit maximálně 50 % z celkové hodnoty pořizované nemovitosti (tj. nemovitost bez příslušenství 50 % a hodnota příslušenství 50 %).



- 4.2.3.3 **Realitní společnosti** - maximální limit 100 % z hodnoty majetku Fondu, čímž není dotčena povinnost minimální likvidity (limit v absolutním vyjádření) ve smyslu výše uvedeném.
- 4.2.3.4 **Pohledávky za Realitními společnostmi** – maximální limit 40 % z hodnoty majetku Fondu.
- 4.2.3.5 **Pohledávky související s nemovitostmi** – maximální limit 40 % z hodnoty majetku Fondu.
- 4.2.3.6 **Vklady** – maximální limit 100 % z hodnoty majetku Fondu.).
- 4.2.3.7 **Obchodní společnosti** - maximální limit 40 % z hodnoty majetku Fondu
- 4.2.3.8 **Pohledávky nesouvisející s nemovitostmi** - maximální limit 40 % z hodnoty majetku Fondu.
- 4.2.3.9 **Investice na území jiných států než České republiky** – maximální limit 30 % z hodnoty majetku Fondu
- 4.2.4 Maximální limity pro individuálně nebo druhově určené primární nebo doplňkové aktívum
  - 4.2.4.1 Maximální limit v případě nabytí jedné nemovitosti (včetně nemovitosti vlastněné Realitní nebo Obchodní společností) činí v době nabytí 30 % z hodnoty majetku Fondu. Při diverzifikaci portfolia ve smyslu váhy jedné nemovitosti vůči hodnotě majetku Fondu je postupováno s odbornou péčí tak, aby byla případná rizika související s konkrétní nemovitostí a citlivost celkového portfolia majetku Fondu na toto nesystematické riziko minimalizována. Nemovitosti tvořící jeden funkční celek jsou považovány z hlediska stanovených limitů za jednu nemovitost.
  - 4.2.4.2 Maximální limit pro hodnotu účasti Fondu v jedné Realitní společnosti činí 30 % z hodnoty majetku Fondu a maximální limit pro hodnotu účasti Fondu v jedné Obchodní společnosti činí 30 % z hodnoty majetku Fondu.
  - 4.2.4.3 Maximální limit pro hodnotu pohledávek jednoho druhu činí 30 % z hodnoty majetku Fondu.

## 4.3 Další informace k vymezení majetkových hodnot v majetku Fondu

- 4.3.1 Fond může do svého majetku převzít jmění Realitní společnosti, jakož i jmění Obchodní společnosti, v jejímž majetku jsou i jiná aktiva než primární a doplňková aktiva Fondu, pokud ve lhůtě 3 let od převzetí jmění této Realitní nebo Obchodní společnosti budou majetek Fondu tvořit výhradně primární či doplňková aktiva Fondu.
- 4.3.2 Nemovitostní aktiva pořizovaná do majetku Fondu mají charakter zejména komerčních nemovitostí přinášejících výnosy z provozu, které jsou primárně

představované kancelářskými, obchodními, rezidenčními budovami a skladovými objekty.

- 4.3.3** Nemovitostní aktiva mohou být nabývána též formou developmentu. Způsob financování nemovitostních projektů a zejména developerská činnost je realizována v souladu se standardy takovýchto aktivit na nemovitostním trhu. Fond v rámci povolených limitů může financovat nákup či výstavbu nemovitostí úvěrem, a to pouze za předpokladu, že takové financování zvýší ekonomický efekt celé transakce. Před zahájením výstavby je požadováno ocenění projektu podle očekávaného stavu v okamžiku dokončení (prodejní cena za m<sup>2</sup>, cena za pronájem za m<sup>2</sup> apod.). Dále je provedeno nezávislé posouzení výše stavebních nákladů nezávislým odborníkem. V průběhu výstavby pak dochází k postupnému zpětnému uvolňování finančních prostředků, a to v souladu se smlouvou s dodavatelem stavby, na základě předložené faktury specifikující prostavěnou část a za podmínky odsouhlasení faktického stavu stavby nezávislým stavebním dozorem. Stavební dozor rovněž provede kontrolu fakturovaných položek a jejich skutečné realizace.
- 4.3.4** Realitní společnost jakož i Obchodní společnost v majetku Fondu může zaniknout přeměnou, pokud to není v rozporu s právními předpisy apod., přičemž majetek takové Realitní nebo Obchodní společnosti přechází do majetku Fondu. Tento Statut tímto umožňuje přeměnu v souladu s právními předpisy, tj. podle zák. č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.
- 4.3.5** Obhospodařování Fondu je prováděno v závislosti na kalkulaci výnosnosti a návratnosti konkrétních investičních příležitostí s přihlédnutím k jejich rizikosti. Zejména podle kritérií rizikosti, výnosnosti a návratnosti investice je také přizpůsobována struktura investičního portfolia.
- 4.3.6** Fond je oprávněn v odůvodněných případech pořídit do majetku Fondu nemovitost, jejíž hodnota nemusí odpovídat její reálné hodnotě, pokud bude taková investice ekonomicky opodstatněná na základě Fondem provedené ekonomické analýzy.
- 4.3.7** Nemovitost zatíženou zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem lze do majetku Fondu nabýt pouze tehdy, je-li taková investice ekonomicky opodstatněná a lze při vynaložení odborné péče předpokládat, že tato práva třetích osob nebudou bránit realizaci obchodního záměru Fondu s touto nemovitostí. Nemovitost zatíženou zástavním právem lze do majetku Fondu nabýt také tehdy, pokud zástavní právo bylo zřízeno jako zajištění úvěru nebo půjčky, která má být nebo byla poskytnuta Fondem, Realitní nebo Obchodní společností nebo ve prospěch těchto společností. Ve vztahu k ostatním aktivům Fondu včetně aktiv v rámci Realitních a Obchodních společností se uplatní obdobná pravidla týkající se přípustnosti zatížení zástavními právy a obdobnými právy třetích osob.
- 4.3.8** Fond je povinen v majetku Fondu udržovat v podobě vkladů na bankovních účtech, v hotovosti nebo v jiných formách uložení peněžních prostředků, které umožňují jejich rychlou přeměnu na peněžní prostředky, aktiva, a to nejméně ve výši 1.000.000 Kč (jedenmilionkorunčeských).

## **5 PRAVIDLA PRO PŘIJETÍ ÚVĚRU NEBO ZÁPŮJČKY PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI FONDU**

### **5.1 Přijetí úvěru nebo zápůjčky**

- 5.1.1** Fond může v souvislosti se svou investiční činností přijmout úvěr nebo zápůjčku za standardních podmínek. Souhrn všech přijatých úvěrů a zápůjček však nepřekročí v žádném okamžiku devítinásobek hodnoty majetku Fondu.

## **6 PRAVIDLA PRO POUŽITÍ MAJETKU FONDU K POSKYTNUTÍ ÚVĚRU, ZÁPŮJČKY NEBO DARU, NEBO K ZAJIŠTĚNÍ DLUHU JINÉ OSOBY**

### **6.1 Obecná pravidla pro použití majetku**

- 6.1.1** Majetek Fondu může být použit pouze v souvislosti s jeho obhospodařováním tak, že poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru nebo zajištění je možné poskytnout výhradně Obchodní společnosti Fondu nebo Realitní společnosti Fondu, anebo třetím osobám, není-li to pro investory Fondu nevýhodné, a to za níže uvedených podmínek.

### **6.2 Poskytnutí úvěru nebo zápůjčky**

- 6.2.1** Fond je oprávněn poskytnout úvěr nebo zápůjčku Realitní společnosti Fondu nebo Obchodní společnosti Fondu, pokud takové poskytnutí schválí představenstvo Fondu. Souhrn poskytnutých úvěrů a zápůjček všem Realitním a Obchodním společnostem nesmí přesahovat 30 % hodnoty majetku Fondu.
- 6.2.2** Fond může z majetku Fondu poskytnout úvěr nebo zápůjčku Realitní společnosti Fondu nebo Obchodní společnosti Fondu za účelem tzv. forward funding, tj. zápůjčka anebo úvěr, který příjemce použije na poskytnutí úvěru anebo půjčky třetímu subjektu, čímž získá opci na akvizici nemovitostního aktiva. Tyto transakce mohou nést zejména rizika termínových obchodů, současně je však možno je považovat za specifický případ zálohové platby na nabytí nemovitosti.
- 6.2.3** Fond může z majetku Fondu poskytnout úvěr nebo zápůjčku jiné osobě, která není Realitní společností Fondu a Obchodní společností Fondu, pokud (i) je k tomuto poskytnutí úvěru nebo zápůjčky zpracován přiměřené detailní písemný záměr, ve kterém je doložena efektivita uskutečnění tohoto poskytnutí (ii) jsou investoři Fondu o tomto záměru předem informováni, (iii) poskytnutí úvěru nebo zápůjčky je pro Fond ekonomicky výhodné, (iv) dlužník úvěru nebo půjčky je dostatečně kredibilní a (v) takové poskytnutí schválí představenstvo Fondu. Souhrn poskytnutých úvěrů a zápůjček jiným osobám, které nejsou Realitními společnostmi Fondu nebo Obchodními společnostmi Fondu nesmí přesahovat 30 % hodnoty majetku Fondu.

### **6.3 Poskytnutí zajištění dluhu Realitní nebo Obchodní společnosti**

- 6.3.1** Fond může z majetku Fondu poskytnout zajištění úvěrů či zápůjček přijatých Fondem, Realitní společností Fondu nebo Obchodní společností Fondu za podmínky, že má

poskytnutí takového zajištění pozitivní ekonomický dopad. Fond může z majetku Fondu poskytnout zajištění úvěrů nebo zápůjček přijatých osobou, která není Realitní společností Fondu nebo Obchodní společností Fondu, za podmínky, že má poskytnutí takového zajištění pozitivní ekonomický dopad a jsou obdobně splněny podmínky dle odstavce 6.2.3 bodu (i) až (v). Poskytnutí zajištění musí být v souladu s celkovou investiční strategií Fondu a nesmí nepřiměřeně zvyšovat riziko portfolia Fondu. O poskytnutí zajištění rozhoduje představenstvo Fondu.

- 6.3.2** Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit zástavním právem pro zajištění závazku Realitní společnosti Fondu nebo Obchodní společnosti Fondu pokud takové zatížení schválí představenstvo Fondu. Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit zástavním právem pro zajištění závazku jiné osoby, než je Realitní společnost Fondu nebo Obchodní společnost Fondu, pokud jsou obdobně splněny podmínky dle odstavce 6.2.3 bodu (i) až (v). Věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným lze nemovitost v majetku Fondu zatížit, pokud takové zatížení schválí představenstvo Fondu.

## **7 PRAVIDLA PRO UZAVÍRÁNÍ SMLUV O PRODEJI MAJETKOVÝCH HODNOT NA ÚČET FONDU, KTERÉ FOND NEMÁ V MAJETKU FONDU**

- 7.1.1** V souladu s pravidly pro skladbu majetku stanovenými čl. 4 tohoto statutu je Fond oprávněn investovat pouze do primárních a doplňkových aktiv Fondu. Na účet fondu nelze uzavřít smlouvu o prodeji investičních nástrojů ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (tzn. zejména investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování, nástroje peněžního trhu apod.), které Fond nemá ve svém majetku, nebo které má na čas přenechány.

## **8 TECHNIKY K OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU A PRAVIDLA PRO JEJICH POUŽÍVÁNÍ**

- 8.1.1** Technikami k obhospodařování jsou repo obchody a deriváty. Fond neprovádí žádné repo operace a neuzavírá žádné repo obchody. Fond rovněž nepoužívá žádné deriváty. Vzhledem k tomu, že Fond neprovádí žádné repo obchody nestanovují se pravidla pro sjednávání repo obchodů ani pravidla pro investování v souvislosti s případně sjednanými repo obchody ani pravidla pro snižování rizika z použití derivátů.

## **9 STANOVENÍ CELKOVÉ EXPOZICE A PÁKOVÝ EFEKT**

- 9.1.1** Fond využívá pro výpočet celkové expozice metodu hrubé hodnoty a závazkovou metodou dle AIFMR. Do výpočtu celkové expozice vstupují expozice v podobě všech v souvislosti s investiční činností Fondu přijatých úvěrů a zápůjček. Expozice Fondu je v souladu s metodou hrubé hodnoty aktiv a závazkovou metodou stanovována jako součet absolutních hodnot všech pozic zahrnutých v investičním jmění oceněných podle příslušných právních a účetních předpisů (tj. reálnou hodnotou podle

mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie). Maximální limit celkové expozice Fondu odpovídá maximálnímu limitu pro využití pákového efektu (viz níže).

- 9.1.2** Pákový efekt Fondu je vyjádřen jako poměr celkové expozice Fondu vůči riziku a čistě hodnoty aktiv z investiční činnosti Fondu (dle článku 6 a následujících AIFMR), přičemž maximální limit pro míru využití pákového efektu činí 9.

## 10 POPIS RIZIK SPOJENÝCH S INVESTOVÁNÍM

Investor se níže upozorňuje na rizika spojení s investicí do Fondu. Investor se tímto výslovně upozorňuje, že hodnota investice může klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky.

### 10.1 Podstatná rizika, se kterými se Investor může setkat při investici do Fondu

#### 10.1.1 Úvěrové riziko a riziko protistrany

Riziko úvěrové může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu (např. nájemci nemovitosti) nedodrží svůj závazek. Tato rizika se minimalizují zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na vztahy s jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními. Riziko protistrany je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce (například splnění povinnosti převodu nemovitosti, obchodního či akciového podílu). Toto riziko lze omezit zejména výběrem kredibilních protistran a ošetřením transakcí kvalitními právními instituty.

#### 10.1.2 Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity se u Fondu může vyskytnout v souvislosti s odkupováním investičních akcií. Každý investor má právo kdykoli požádat o to, aby jeho investiční akcie byly odkoupeny za aktuální hodnotu vypočtenou v souladu se stanovami a statutem Fondu. S přihlédnutím k povinnosti odkoupit investiční akcie ve lhůtě uvedené níže může být v případě, že bude v krátkém časovém úseku investory požádáno o odkup podstatné části vydaných investičních akcií a že toto odkoupení nebude moci Fond uhradit z vkladů na svých bankovních účtech či z jiných dostatečně likvidních aktiv Fondu, může být Fond vystaven riziku nedostatečné likvidity. Tomuto riziku může Fond čelit např. rozhodnutím představenstva o dočasném pozastavení odkupování investičních akcií. Riziko nedostatečné likvidity, se v případě Fondu může výjimečně projevit také tehdy, když nemůže být plánovaná transakce provedena za přiměřenou tržní cenu v důsledku jejího velkého objemu, resp. v důsledku nedostatečné tržní poptávky po tomto aktivu. V důsledku toho může být nerealizovatelné včasné zpeněžení aktiv Fondu za účelem pořízení hotovosti.

#### 10.1.3 Tržní riziko

Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku Fondu vůči těmto rizikům (např. platba nájemného v Eurech).

#### 10.1.4 Měnové riziko

Měnové riziko je podmnožinou rizik tržních, která jsou popsána v bodu výše.

### 10.1.5 Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě z vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu ke správě nemovitého majetku Fondu (třetími stranami).

### 10.1.6 Riziko zrušení Fondu

Ze zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen v případě rozhodnutí o přeměně Fondu, odnětím povolení ČNB (např. fondový kapitál nedosáhne hranice 1.250.000 EUR do jednoho roku od udělení povolení), žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

### 10.1.7 Riziko spojené s investováním do Realitní nebo Obchodní společnosti a možností jejího selhání

Společnosti, ve kterých Fond nabývá účast, jsou Realitními a Obchodními společnostmi a tyto mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny společností příp. cenných papírů emitovaných Obchodní nebo Realitní společností nebo i jejich úplnému znehodnocení. Současně možnost investic do Obchodních společností může pro investora představovat široce vymezený typ aktiva a tedy určitou míru nejistoty v investičním zaměření Fondu. Fond snižuje riziko selhání Realitní nebo Obchodní společnosti řádným řízením, monitorováním a vyhodnocováním rizikových faktorů jakož i aplikací kontrolních mechanismů, zejména aktivním sledováním důležitých událostí v Obchodních nebo Realitních společnostech, které mají relevanci k výkonu hlasovacích práv s tím, že konkrétnímu výkonu hlasovacích práv vždy předchází detailní seznámení se s příslušným předmětem hlasování a identifikace možných dopadů na investiční cíle a způsoby investování Fondu. Šířeji vymezené typy aktiv v případě investic do Obchodních společností pak investorům poskytují možnost vyšší a flexibilní diverzifikace investic.

### 10.1.8 Riziko týkající se udržitelnosti

Toto riziko se skládá ze dvou základních prvků, a to fyzického (physical) rizika, které představuje bezprostřední ohrožení aktiv negativními externími událostmi (živelné pohromy, pandemie, narušení dodavatelských řetězců) a přechodového (transition) rizika, které představuje expozice vůči dlouhodobějším trendům přechodu na nízkouhlíkovou ekonomiku (změny právního rámce podnikání, technologické změny atd.). začleňuje

## 11 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A DLUHŮ FONDU, INVESTIČNÍCH NÁSTROJŮ A STANOVENÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE

### 11.1 Oceňování nemovitostí

Nemovitost se ocení způsobem porovnávacím, je-li nabyta za účelem jejího dalšího prodeje, nebo výnosovým způsobem, je-li nabyta za účelem jejího provozování. Pro obsahové náležitosti posudku nezávislého odborníka pro oceňování nemovitostí, nebo znaleckého posudku, nabytí nebo pozbytí

vlastnického práva k nemovitosti se přiměřeně použijí náležitosti stanovené zákonem pro posudek v případě fondu kolektivního investování.

### 11.2 Oceňování majetku a dluhů Fondu

- 11.2.1** Majetek a dluhy Fondu, včetně hodnoty nemovitostí v majetku Fondu, nemovitostí v majetku Realitní nebo Obchodní společnosti, na které má Fond účast, a hodnoty účasti Fondu v Realitní nebo Obchodní společnosti, se oceňují reálnou hodnotou v Kč (českých korunách) v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a mezinárodními účetními standardy upravenými právem Evropské unie. Majetek a dluhy Fondu se oceňují k poslednímu dni účetního období, nejméně však jednou ročně, je-li účetní období delší než jeden rok. Ocenění se provede ke dni, k němuž se vypočte aktuální hodnota investiční akcie.
- 11.2.2** Postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů Fondu jsou blíže upraveny vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech a dále pak vnitřním předpisem Postupy oceňování majetku a dluhů a stanovování aktuální hodnoty investiční akcie.
- 11.2.3** Ocenění nemovitostí provádí v odůvodněných případech osoba disponující znaleckým oprávněním, a to ve smyslu evropských právních předpisů, resp. právních předpisů členských států, či ekvivalentních právních předpisů třetích zemí, nebo nezávislý odborník pro oceňování nemovitostí (a to včetně pracovníka Fondu, tj. i na základě pracovněprávního vztahu s Fondem) na základě znalce vypracované metodiky oceňování nemovitostí. Ostatní majetek Fondu je oceňován Fondem, a to v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech).

### 11.3 Určení aktuální hodnoty investiční akcie Fondu

- 11.3.1** Aktuální hodnota investiční akcie se určí jako hodnota investičního jmění dělená počtem vydaných investičních akcií.
- 11.3.2** Společnost stanovuje aktuální hodnotu vydaných investičních akcií nejpozději do 4 měsíců od posledního dne účetního období, nejméně však jednou ročně, je-li účetní období delší než jeden rok.
- 11.3.3** Pro výpočet aktuální hodnoty investiční akcie se použije výše investičního jmění ke dni výpočtu aktuální hodnoty investiční akcie, přičemž se při výpočtu zohlední časové rozložení nákladů, zejména nákladů souvisejících s obhospodařováním a prováděním administrace investičního jmění a úplaty za činnost obhospodařovatele a provádění administrace. Aktuální hodnota investiční akcie se zaokrouhlí na čtyři desetinná místa.
- 11.3.4** Pro vyloučení pochybností se upřesňuje, že v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech se pro účely tohoto Zákona fondovým kapitálem

investičního fondu rozumí hodnota Majetku Fondu snížená o hodnotu Dluhů Fondu; takto stanovená hodnota fondového kapitálu se tedy v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech použije zejména pro účely stanovení přesazení rozhodného limitu, míry využití pákového efektu, základního kapitálu, minimální hodnoty fondového kapitálu, určení dolní a horní hranice rozpětí základního kapitálu a výpočet aktuální hodnoty investiční akcie.

## 12 INFORMACE O VÝPLATĚ PODÍLŮ NA ZISKU

- 12.1.1** S investiční akcií je spojeno právo na podíl na zisku pouze z hospodaření Fondu s investičním jměním.
- 12.1.2** O rozdělení zisku Fondu z hospodaření s investičním jměním rozhoduje valná hromada na návrh představenstva po přezkoumání tohoto návrhu dozorčí radou.
- 12.1.3** Čistý zisk z hospodaření Fondu s investičním jměním se použije, dle rozhodnutí valné hromady:
- 12.1.3.1** k přidělům do fondů Fondu, jsou-li zřízeny,
  - 12.1.3.2** k reinvestování nebo k jinému účelu, o kterém rozhodne valná hromada,
  - 12.1.3.3** k výplatě podílu na zisku akcionářům vlastnícím investiční akcie,
  - 12.1.3.4** k výplatě podílu na zisku členům orgánů Fondu (tantiém), v tomto případě se na valné hromadě přiznává hlasovací právo investičním akciím a k přijetí rozhodnutí je třeba i nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků investičních akcií,
  - 12.1.3.5** k výplatě podílů zaměstnanců na zisku, v tomto případě se také přiznává hlasovací právo investičním akciím a k přijetí rozhodnutí je třeba i nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků investičních akcií.
- Pořadí způsobů rozdělení zisku není pro valnou hromadu závazné. Valná hromada může rozhodnout i o tom, že zisk nebo jeho část nebude rozdělen a bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.
- 12.1.4** O rozdělení zisku Fondu z hospodaření s investičním jměním rozhodují na valné hromadě pouze akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, a to většinou hlasů přítomných akcionářů vlastnících zakladatelské akcie, vyjma případů stanovených v čl. 12.1.3.4. a 12.1.3.5.
- 12.1.5** Podíly na zisku se vyplácejí v penězích, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet investora uvedený ve smlouvě o úpisu a vydání investičních akcií, v jiném kvalifikovaném oznámení doručeném Fondu investorem prokazatelným způsobem minimálně 20 pracovních dnů před datem výplaty, případně v seznamu akcionářů či jiné podobné evidenci přístupné Fondu. O výplatě rozhodne představenstvo. Pokud nebude výplata podílu na zisku v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, rozhodne představenstvo o provedení výplaty do 3 měsíců ode dne rozhodnutí valné



hromady. Nárok na podíl na zisku se promlčuje v souladu s příslušnými ustanoveními právních předpisů, aktuálně ve lhůtě 3 let.

- 12.1.6** Rozhodný den pro výplatu podílů na zisku odpovídá rozhodnému dni příslušné valné hromady rozhodující o použití zisku.
- 12.1.7** V případě rozhodnutí ČNB, jehož důsledkem bude zrušení Fondu, nebudou ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí podíly na zisku vypláceny. Pohledávky akcionářů související se splatnou výplatou podílů na zisku budou vypořádány v rámci likvidace majetku Fondu nebo přejdou a budou vypořádány ve vznikajícím nebo přejímajícím fondu při splynutí nebo sloučení investičních fondů.

## 13 ÚDAJE O CENNÝCH PAPIRECH VYDANÝCH FONDEM

- 13.1.1** Fond vydává dva druhy akcií, a to zakladatelské akcie a investiční akcie.
- 13.1.2** Zakladatelské akcie jsou kusové akcie, které nemají jmenovitou hodnotu a představují stejné podíly na zapisovaném základním kapitálu Společnosti. Zakladatelské akcie mají podobu zaknihovaných akcií a jsou akciemi na jméno. Se zakladatelskou akcií jsou spojena práva tak, jak vyplývají ze stanov Fondu, zejména podílet se na řízení Společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku ve vztahu k hospodaření Společnosti se zakladatelskou částí jmění. Se zakladatelskou akcií není spojeno právo na její odkoupení na účet Společnosti ani jiné zvláštní právo. Zakladatelská akcie nemůže být přijata k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.
- 13.1.3** Investiční akcie jsou kusové akcie, které nemají jmenovitou hodnotu a představují stejné podíly na investičním jmění Společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry a mají formu na jméno. Investiční akcie mohou být přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. S investičními akciemi jsou spojena práva, tak jak vyplývají ze stanov fondu, zejména podílet se na zisku a na likvidačním zůstatku ve vztahu k hospodaření Společnosti s investičním jměním a právo na odkoupení investiční akcie Fondem na žádost jejího vlastníka. S investiční akcií není spojeno hlasovací právo, ledaže zákon, jiný právní předpis, případně tento statut či stanovy Fondu stanoví jinak.
- 13.1.4** Práva spojená s akciemi Fondu, způsob a lhůty jejich uplatnění jsou určeny stanovami Fondu, Zákonem o obchodních korporacích a zákonem o investičních společnostech a investičních fondech.
- 13.1.5** Podmínky upisování a vydávání investičních akcií jsou podrobně upraveny ve stanovách Fondu.

## 14 ODKUPOVÁNÍ INVESTIČNÍCH AKCIÍ

- 14.1.1** Minimální částka jednotlivého odkupu investičních akcií musí odpovídat alespoň částce 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun), nejde-li o případ, kdy investor žádá o

odkup všech svých zbývajících investičních akcií a částka za jejich odkup je nižší, v takovém případě může žádat o odkup bez ohledu na minimální částku.

**14.1.2** Celková hodnota investičních akcií ve vlastnictví jednoho akcionáře nesmí klesnout pod hranici minimální investice, kterou je alespoň částka odpovídající částce 125.000,- EUR (slovy: sto dvacet pět tisíc eur), a dále nesmí klesnout tak, aby akcionář již nemohl být považován za kvalifikovaného investora dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech, vyjma případů, kdy dojde k odkupu všech investičních akcií akcionáře.

**14.1.3** Fond odkoupí na žádost investora investiční akcie ve lhůtě:

**14.1.3.1** 4 měsíců ode dne, kdy investor doručil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých)

**14.1.3.2** 6 měsíců od dne, kdy investor doručil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), maximálně však 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých)

**14.1.3.3** 24 měsíců ode dne, kdy investor doručil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých)

**14.1.4** Představenstvo Fondu může v odůvodněných případech rozhodnout o pozastavení odkupování investičních akcií až na 2 (slovy: dva) roky. Může tak učinit zejména v případě, že bylo požádáno o odkup většího množství investičních akcií a Fond plánuje získat částku k jejich odkoupení prodejem nemovitostí.

**14.1.5** V dalším je odkupování investičních akcií upraveno ve stanovách Fondu.

## 15 INFORMACE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH

Údaje o poplatcích účtovaných Investorům a nákladech hrazených z majetku v investičním jmění Fondu jsou uvedeny v Příloze č. 2.

## 16 ÚPLATA ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ A PROVÁDĚNÍ ADMINISTRACE

**16.1.1** Fond se jako samosprávný investiční fond obhospodařuje sám a provádí svou administraci. Úplata za obhospodařování a provádění administrace je stanovena souhrnně ve výši odpovídající maximálně 2 % (slovy: dvěma procentům) z hodnoty investičního jmění za rok, přesná výše úplaty je stanovena v příloze statutu - Příloha č. 2 - Údaje o poplatcích a nákladech hrazených z majetku v investičním jmění Fondu.

**16.1.2** Úplata se vypočítá vždy zpětně za bezprostředně předcházející účetní období z hodnoty investičního jmění, jak vyplýne z účetní závěrky Společnosti ověřené

auditorem. Je-li účetní období kratší nebo delší než jeden rok, vypočte se úplata v poměrné výši.

**16.1.3** Na úplatu jsou hrazeny měsíční zálohy, a to vždy k 10. dni daného měsíce v příslušném měsíčním poměru vypočítaném z hodnoty investičního jmění v bezprostředně předcházejícím účetním období, jak vyplynula z účetní závěrky Společnosti ověřené auditorem. Po uplynutí účetního období, ve kterém se zálohy vyplácí, se provede celkové vyúčtování.

**16.1.4** Úplata za obhospodařování a provádění administrace jde k tíži investičního jmění a ku prospěchu zakladatelské části jmění Fondu.

## 17 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

**17.1.1** Depozitářem Fondu (dále též jen „depozitář“) je Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150 PSČ 150 57.

**17.1.2** V souladu se zákonem o investičních společnostech a investičních fondech je Fond po předchozím oznámení depozitáři oprávněn zřídit pro tento Fond účet u jiné banky se sídlem v České republice.

**17.1.3** Činnosti depozitáře vyplývají přiměřeně ze zákona o investičních společnostech a investičních fondech a z AIFMR, které jsou mezi Fondem a depozitářem konkrétně specifikovány v depozitářské smlouvě.

**17.1.4** Depozitář je oprávněn na základě depozitářské smlouvy:

17.1.4.1 mít v opatrování majetek Fondu, umožňuje-li to jeho povaha

17.1.4.2 zřídit a vést peněžní účty Fondu a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu

17.1.4.3 evidovat, umožňuje-li to jeho povaha, nebo kontrolovat stav jiného než výše uvedeného majetku Fondu

**17.1.5** Depozitář v rámci své činnosti kontroluje, zda v souladu se zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, tímto statutem a ujednáními depozitářské smlouvy

17.1.5.1 byly vydávány a odkupovány investiční akcie

17.1.5.2 byla vypočítávána aktuální hodnota investiční akcie

17.1.5.3 byl oceňován majetek a dluhy Fondu

17.1.5.4 byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem tohoto fondu v obvyklých lhůtách

17.1.5.5 jsou používány výnosy plynoucí pro tento fond

- 17.1.6** V rámci své činnosti depozitář provádí příkazy Fondu v souladu se statutem Fondu a v souladu s depozitářskou smlouvou.
- 17.1.7** V souladu se zákonem je vyloučena kontrolní povinnost depozitáře související s nabýváním a zcizováním majetku Fondu v souladu s platnými právními předpisy a statutem Fondu. Tuto kontrolu zajišťují příslušné orgány resp. organizační útvary Fondu. Současně jsou investoři pravidelně informováni o struktuře majetku Fondu v souladu s plněním zákonné informační povinnosti Fondem
- 17.1.8** Depozitář je oprávněn alespoň jednou ročně ověřit stav opatrovaného majetku, a to například fyzickou kontrolou, kterou provede depozitář, nebo třetí osoba pověřená depozitářem. O provedené kontrole pořizuje depozitář zápis. Depozitář je dále oprávněn alespoň jednou ročně provést kontrolu opatrovaného majetku ověřením jeho stavu dle výpisu z katastru nemovitostí a z obchodního rejstříku v případě Realitních a Obchodních společností.
- 17.1.9** Depozitář nedeleguje úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu na třetí osobu.

## 18 OUTSOURCING

- 18.1.1** Pověření třetí osoby výkonem jednotlivé činnosti je možné pouze za předpokladu, že třetí osoba, na kterou byla delegována jednotlivá činnost má příslušné podnikatelské oprávnění, jakož i věcné, organizační a personální předpoklady pro výkon této činnosti a vedoucí osoba této třetí osoby je důvěryhodná a má potřebné znalosti a zkušenosti pro výkon příslušné činnosti. Rovněž i v případě pověření jednotlivých činností není dotčena povinnost Fondu jednat v nejlepším zájmu investorů a rovněž není dotčena odpovědnost Fondu vůči investorům příp. třetím osobám a povinnost nahradit újmu vzniklou porušením povinností Fondu.
- 18.1.2** Fond pověřil výkonem níže uvedených činností tyto třetí osoby:
- 18.1.2.1** Právní služby - ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ SVATOŠ, SVATOŠOVÁ & PARTNEŘI, s.r.o., se sídlem Sadová 1585/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ: 01560018
  - 18.1.2.2** Správa informačního systému – CREAM Real Estate, s.r.o., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 277 90 380
  - 18.1.2.3** Správa nemovitostí (facility management) – CREAM Real Estate, s.r.o., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 277 90 380
  - 18.1.2.4** Vyhledávání investičních příležitostí v oblasti nemovitostních aktiv, developerská činnost – CREAM Investments, s.r.o., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 27815633
  - 18.1.2.5** Oceňování majetku Fondu v rozsahu nemovitostí (činnost nezávislého znalce) - Ing. Jan Česelský, Ph. D., se sídlem Marie Pujmanové 663/10, 709 00, Ostrava - Mariánské Hory, IČ: 742 66 179.

- 18.1.2.6 Interní audit – AUDIT AND TAX, s.r.o., se sídlem Zlín, Prštné, U Sokolovny č.p. 121 PSČ 760 01, IČ: 607 09 073
- 18.1.2.7 Externí audit – AUDIT ONE s.r.o., se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 09938419
- 18.1.2.8 Compliance – Petr Olbort, samostatný advokát ev.č. 11575, Nad Vývozem 4828, Zlín, IČ: 71465383.

## **19 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O DAŇOVÉM REŽIMU, KTERÝ SE VZTAHUJE NA FOND A INVESTORY, ÚČETNÍ OBDOBÍ**

- 19.1.1** Samotný Fond je daněn v rámci příjmů právnických osob příslušnou sazbou daně z příjmů.
- 19.1.2** Pro danění investorů se použije i) zákon o daních z příjmů pro zdanění příjmů daňových rezidentů v ČR, ii) zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti v případě darování či dědění investiční akcie iii) zvláštní úprava vyplývající s příslušné smlouvy o zamezení dvojího zdanění v případě daňových nerezidentů.
- 19.1.3** Pro danění investorů právnických osob jsou příjmy z investičních akcií daněny v rámci příjmů právnických osob, sazba platná k aktuálnímu znění Statutu činí 19 %.
- 19.1.4** V případě investorů fyzických osob je daň vybírána zvláštní sazbou (srážková daň) a příjmy zahrnované do samostatného základu daně (příjmy z dividend, podílů na zisku nebo jim obdobná plnění, plynoucí ze zdrojů v zahraničí), sazba platná k aktuálnímu znění Statutu činí 15 %.
- 19.1.5** V případě investorů fyzických osob se uplatňuje lhůta pro osvobození příjmů fyzických osob z prodeje cenných papírů, přičemž tento tzv. časový test činí tři roky (§ 4 odst. 1 písm. w) zákona o daních z příjmů), od daně z příjmů jsou nezávisle na splnění časového testu podle ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) zákona o dani z příjmů osvobozeny příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období 100 000 korun
- 19.1.6** V případě odkupů investičních akcií se vychází z metody FIFO (first in – first out)
- 19.1.7** V případě převodu investiční akcie (resp. odkupu) je základem daně (dílčím základem daně) příjem z převodu snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení (pořizovací cena zvýšená o výdaje související s uskutečněním prodeje a poplatky).
- 19.1.8** Investoři se upozorňují, že režim zdanění příjmu nebo zisků jednotlivých investorů záleží na platných daňových předpisech, které nemusí být pro každého investora

shodné, a že v případě, kdy si investor není jistý ohledně režimu zdanění týkajícího se tohoto investora, by měl vyhledat odbornou radu.

19.1.9 Účetní období Fondu se shoduje s kalendářním rokem.

## 20 PRAVIDLA PRO NAKLÁDÁNÍ SE ZAKLADATELSKOU ČÁSTÍ JMĚNÍ

- 20.1.1** Majetek v investičním jmění Fondu nelze použít ke splnění dluhu, který není dluhem z jeho investiční činnosti, tj. dluhem zahrnutým v investičním jmění. Zejména tedy nelze majetek v investičním jmění Fondu použít ke splnění dluhu zahrnutého v zakladatelské části jmění. Majetek v investičním jmění Fondu lze použít výhradně pro úhradu nákladů, resp. závazků či poplatků, stanovených v příloze statutu - Příloha č. 2 - Údaje o poplatcích a nákladech hrazených z majetku v investičním jmění Fondu, veškeré ostatní náklady jsou hrazeny z majetku v zakladatelské části jmění Fondu.
- 20.1.2** Zakladatelská část jmění není používána k investiční činnosti Fondu, a není tedy ani jako taková obhospodařována a administrována.
- 20.1.3** Zakladatelská část jmění je použita k zajištění výkonu činnosti obhospodařování a provádění administrace investičního jmění a k dalšímu souvisejícímu provozu Fondu. V zakladatelské části jmění jsou zahrnuty provozní aktiva, která neslouží k investiční činnosti Fondu a která slouží pro běžný chod Fondu jakožto obchodní společnosti. Zejména se může jednat o služební vozy, kancelářské vybavení, informační systémy apod. V zakladatelské části jmění jsou dále zahrnuty s těmito aktivy související smluvní vztahy, zejména se může jednat o leasingové smlouvy vzniklé při pořízování služebních vozů apod. Na účet zakladatelské části jmění lze přijmout úvěr nebo zápůjčku za standardních podmínek, a to až do celkové výše devítnásobku hodnoty majetku v zakladatelské části jmění. Ze zakladatelské části jmění nelze poskytnout úvěr, zápůjčku, dar, ani zajistit dluh jiné osoby. Ustanovení stanov Fondu a Statutu týkající se nákladů, které mohou vznikat v souvislosti s obhospodařováním a prováděním administrace Fondu a která jdou k tíži investičnímu jmění, tím nejsou dotčena.
- 20.1.4** Pro majetek v zakladatelské části jmění se z povahy věci nestanoví další pravidla obdobně jako pro majetek v investičním jmění, zejména se nestanoví investiční strategie (resp. investiční cíle a investiční politika), rizikový profil, poplatky účtované investorům a druhy nákladů, které mohou být hrazeny ze zakladatelské části jmění. Vůči majetku v zakladatelské části jmění se ani nezavádí v rámci tohoto statutu, neudržují a neuplatňují pravidla a limity při obhospodařování ve smyslu ustanovení § 284 zákona.
- 20.1.5** V dalším upravují práva, povinnosti a pravidla týkající se zakladatelských akcií, resp. jejich akcionářů, stanovy Fondu.

## 21 DALŠÍ INFORMACE

- 21.1.1** Fond nepřipouští možnost, že některý z investorů získá zvláštní výhodu nebo právo na zvláštní výhodu.
- 21.1.2** Pravidla pro přijímání a změny Statutu jsou uvedeny ve stanovách Fondu. Fond zpřístupní investorům Statut v sídle Fondu. Fond jakožto fond kvalifikovaných investorů zpracovává sdělení klíčových informací, které uveřejňuje na svých webových stránkách. Údaje uvedené ve Statutu musejí být průběžně aktualizovány. Datum podpisu platného znění Statutu statutárním orgánem (resp. členy statutárního orgánu) s uvedením jejich jména, příjmení a funkce, kterou vykonávají, je uvedeno v závěru tohoto Statutu.“
- 21.1.3** Kontaktní místa, kde je možné v případě potřeby získat dodatečné informace, jsou uvedeny v Příloze č. 3.
- 21.1.4** ČNB, se sídlem Na Příkopě 28, Praha 1, PSČ 115 03, telefon: 800 160 170, e-mailová adresa: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz), internetová adresa <http://www.cnb.cz>, vykonává ve vztahu k Fondu dohled nad dodržováním práv a povinností stanovených zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, právními předpisy jej provádějícími, podmínkami stanovenými v rozhodnutí vydaném podle zákona, statutem fondu, depozitářskou smlouvou.
- 21.1.5** Povolení k činnosti Fondu, výkon dohledu a schválení statutu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti fondu kolektivního investování, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu investičním fondem, depozitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.
- 21.1.6** Do stanov lze nahlédnout v sídle Fondu.

Datum: 15.12.2025

CREAM SICAV, a.s.

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: Ing. Martin Jarolím, MBA

CREAM SICAV, a.s.

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: Mgr. Roman Švec

## PŘÍLOHA Č. 1 - VEDOUcí OSOBY

(ke dni schválení tohoto Statutu)

Vedoucími osobami Fondu jsou:

**JUDr. Petr Svatoš**

předseda představenstva

den vzniku funkce: 16. března 2009, den vzniku členství v představenstvu: 16. března 2009  
r.č. 620120/1864, trvale bytem Ostrava, Moravská Ostrava, Sadová 1585/7, PSČ 702 00

**Mgr. Roman Švec**

člen představenstva

den vzniku funkce: 16. března 2009, den vzniku členství v představenstvu: 16. března 2009  
r.č. 690110/4001, trvale bytem Zlín, Štípa, Za Dvorem 89, PSČ 763 14

**Ing. Martin Jarolím, MBA**

člen představenstva

den vzniku funkce: 1. dubna 2011, den vzniku členství v představenstvu: 1. dubna 2011  
r.č. 690113/7969, trvale bytem Zlín, Kudlov, Fabiánka III 582, PSČ 760 01

Může nastat situace, kdy vedoucí osoby poskytují služby pro společnosti, které mohou mít charakter Realitních společností, které by Fond pořizoval do svého majetku. Jedná se o služby spočívající zejména v právní službě, facility managementu či účetní službě. Vždy se jedná o maximálně transparentní obchodní vztahy. Fond a jeho vedoucí osoby nicméně vždy důsledně aplikují omezení, pravidla a principy k maximálnímu předcházení případných střetů zájmů.



## PŘÍLOHA Č. 2 - ÚDAJE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH HRAZENÝCH Z MAJETKU V INESTIČNÍM JMĚNÍ FONDU

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice<br>(Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| <b>Vstupní poplatek (přirážka)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | n/a           |
| <b>Výstupní poplatek (srážka)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | n/a           |
| <p>Náklady hrazené z majetku v investičním jmění Fondu v průběhu roku</p> <p>1) Za výkon funkce depozitáře Fondu náleží depozitáři úplata hrazená z majetku Fondu, která činí maximálně 0,25 % p.a. z celkové hodnoty majetku fondu plus daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši. Konkrétní výše úplaty je stanovena depozitářskou smlouvou.</p> <p>Úplata za výkon funkce depozitáře Fondu je hrazena měsíčně v příslušném poměru, na základě faktury vystavené depozitářem.</p> <p>2) Úplata za obhospodařování a provádění administrace je stanovena souhrnně ve výši odpovídající maximálně 2 % (slovy: dvěma procentům) z hodnoty investičního jmění za rok, přesnou výši úplaty za předmětné období stanoví představenstvo, přičemž je oprávněno ji stanovit absolutní částkou při doložení nepřekročení maximální výše 2 % z hodnoty investičního jmění za rok.</p> <p>3) Fond pověřil třetí osoby výkonem činností, jak je uvedeno v článku 18. Statutu. Výše odměny za tyto činnosti může být stanovena pevnou částkou na příslušné období anebo v návaznosti na objem majetku dle příslušných outsourcingových smluv. Odměna zejména zohledňuje kompenzaci vzniklých nákladů na straně třetích osob. Tyto náklady mohou být hrazeny z majetku Fondu v mezích nákladů vyjmenovaných v čl. 18 stanov Fondu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| <b>Celková nákladovost</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>9,03 %</b> |
| <p>Náklady hrazené z majetku v investičním jmění Fondu mohou dále být:</p> <p>(i) náklady na založení Fondu, zahájení její činnosti nebo přeměnu Fondu, včetně přeměny na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech, a to zejména náklady na licenční a registrační řízení u příslušných orgánů veřejné moci, náklady na odměnu a poplatky za činnost notáře a náklady na odměnu za právní a daňové poradenství a služby;</p> <p>(ii) náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, výstavbou, vlastnictvím, provozem nebo prodejem nemovitostí včetně jejich příslušenství a s nimi související obhospodařovací náklady, např. na právní služby, poplatky katastru nemovitostí, náklady na realitní zprostředkovatele, energie, služby, údržbu, opravy a jiné provozní náklady, pojištění nebo náklady na due diligence;</p> <p>(iii) náklady vznikající z účasti v realitních a obchodních společnostech, např. na související právní služby nebo audit;</p> <p>(iv) náklady cizího kapitálu, úroky z úvěrů a zápůjček přijatých v souvislosti s obhospodařováním investičního jmění a jiné bankovní náklady související s investičním jměním;</p> <p>(v) náklady spojené s vyhledáváním, analýzou a přípravou investičních příležitostí;</p> <p>(vi) veškeré daně vztahující se k investičnímu jmění;</p> <p>(vii) náklady související s případným přijetím investičních akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu a s tímto obchodováním;</p> <p>(viii) náklady na zprostředkování makléřských služeb a služeb hlavního podpůrce;</p> <p>(ix) náklady na zajištění činnosti znalců, včetně znaleckých ocenění pro určení reálné hodnoty aktiv, či jiných dodavatelů služeb vztahujících se k investičnímu jmění;</p> <p>(x) náklady vzniklé v souvislosti se zveřejněním a poskytováním informací pro akcionáře vlastníci investiční akcie, zejména náklady na tisk a distribuci výroční zprávy, zpráv pro regulační orgány, propagační materiály nebo náklady na zveřejňování oznámení v médiích;</p> <p>(xi) náklady spojené s registrací Fondu u příslušných registračních orgánů;</p> <p>(xii) náklady vzniklé v souvislosti se soudními nebo správními řízeními vztahující se k investičnímu jmění;</p> <p>(xiii) náklady na činnost notáře a na účetní a daňový audit, statutárního auditora nebo auditorské společnosti a vnitřního interního auditora;</p> <p>(xiv) náklady spojené se svoláváním a konáním valných hromad Fondu, náklady spojené s vydáním a evidencí investičních akcií jakožto zaknihovaných cenných papírů;</p> <p>(xv) náklady na odměny členů orgánů;</p> <p>(xvi) náklady za nájemné prostor, v nichž je umístěno sídlo Fondu, a poplatky za služby spojené s užíváním těchto prostor;</p> <p>(xvii) náklady na ustanovení a činnost investičních výborů či komisí, zřizují-li se;</p> <p>(xviii) další v tomto odstavci výslovně neuvedené náklady, které Fond nebo jiná osoba, kterou Fond pověřil výkonem určité činnosti, účelně a s odbornou péčí vynaložila v souvislosti se vznikem Fondu, obhospodařováním nebo prováděním administrace Fondu.</p> |               |
| <b>Výkonnostní poplatek</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | n/a           |

Celková nákladovost vyjadřuje celkovou výši nákladů hrazených z majetku Fondu v průběhu roku. Celková nákladovost se uvádí za předchozí účetní období v procentním vyjádření. Ukazatel celkové nákladovosti fondu (TER) se rovná poměru celkové výše nákladů účtovaných k tíži investiční části jmění k průměrné měsíční hodnotě investičního jmění. Celkovou výši nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech, výnosech a

ziscích nebo ztrátách Fondu podle zvláštního právního předpisu, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji podle tohoto zvláštního právního předpisu.

**Poplatky a náklady hrazené Investorem:** n/a

**Poplatky a náklady hrazené z majetku Fondu:**

Viz přehled nákladů uvedený výše

**Výše všech poplatků a nákladů:**

- výše poplatků: n/a

- výše nákladů: Výše všech nákladů co do struktury a jejich omezení plyne z výše uvedených ustanovení a poslední aktuální výši dokládá ukazatel celkové nákladovosti.

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

## PŘÍLOHA Č. 3 - KONTAKTNÍ MÍSTA

**sídlo Fondu:**

Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4

**organizační složka:**

Zlín, Vavrečkova 5657, PSČ 762 17

telefon: 573 776 300

**kontaktní osoba:** Mgr. Roman Švec

