

Statut

Safety Real, fond SICAV, a.s.

fond kvalifikovaných investorů

Účinný ode dne 1. 1. 2018

OBSAH

Vymezení pojmů	3
1. Základní údaje o fondu	5
2. Obhospodařovatel	7
3. Administrátor.....	9
4. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování nebo administrace fondu.....	10
5. Depozitář.....	11
6. Investiční strategie.....	13
7. Rizikový profil.....	20
8. Informace o historické výkonnosti	26
9. Oceňování majetku a nakládání s výnosy, stanovení aktuální hodnoty investiční akcie	27
10. Údaje o cenných papírech fondu	30
11. Poplatky a náklady	35
12. Další informace	38

VYMEZENÍ POJMŮ

Níže uvedené pojmy mají v tomto Statutu následující význam:

„**akcionářem**“ se rozumí vlastník Zakladatelských akcií Fondu.

„**ČNB**“ se rozumí Česká národní banka.

„**Depozitářem**“ se rozumí Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, IČ 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46.

„**Fondem**“ se rozumí Safety Real, fond SICAV, a.s., IČ 24799751, se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, vložka B 16888.

„**Fondovým kapitálem**“ se podle okolností rozumí fondový kapitál Fondu ve smyslu Zákona nebo fondový kapitál Investiční části Fondu nebo fondový kapitál Neinvestiční části Fondu. Fondovým kapitálem Fondu je přitom součet Fondového kapitálu Investiční části a Fondového kapitálu Neinvestiční části. Fondovým kapitálem Investiční části se rozumí hodnota investičního majetku Fondu, snížená o hodnotu dluhů Fondu z jeho investiční činnosti. Fondovým kapitálem Neinvestiční části se rozumí rozdíl mezi hodnotou majetku Fondu a hodnotou dluhů Fondu, které nepocházejí z investiční činnosti Fondu.

„**internetová adresa**“ se rozumí internetová adresa pro uveřejňování informací dle Zákona či Statutu: www.amista.cz/povinne-informace/safsic

„**Investiční akcie**“ označují výhradně investiční kusové akcie vydávané Fondem.

„**Investiční částí Fondu**“ se rozumí majetek a dluhy z investiční činnosti Fondu.

„**investičním fondem**“ se rozumí investiční fond ve smyslu Zákona nebo obdobný subjekt či zařízení podle zahraniční právní úpravy.

„**Investiční společnost**“ je AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558, se sídlem Praha 8, Pobežní 620/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložka 10626.

„**investorem**“ se rozumí vlastník Investičních akcií Fondu.

„**Klientský vstup**“ se rozumí zadání uživatelského jména a hesla na internetové adrese.

„**Majetkem Fondu**“ se pro účely vymezení investiční strategie Fondu, kontroly depozitáře, výpočtu investičních limitů, limitů u celkové expozice a jiných limitů rozumí aktiva Investiční části Fondu (investiční majetek Fondu).

„**Majetkovou účastí**“ se rozumí vlastnictví cenných papírů, akcií, podílů, zaknihovaných cenných papírů resp. jiná forma účasti na obchodních společnostech.

„**Neinvestiční částí Fondu**“ se rozumí majetek a dluhy, které nepocházejí z investiční činnosti Fondu.

„**Nemovitostní aktiva**“ je souhrnné označení pro investice nemovitostního charakteru, ať se jedná o přímý nákup či výstavu nemovitých věcí, nebo o získání a držení Majetkové účasti na Nemovitostních společnostech.

„Nemovitostní společnost“ představuje akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným nebo obdobná právnická osoba podle tuzemského nebo zahraničního práva, jejímž předmětem podnikání nebo činností je převážně nabývání nemovitostí včetně jejich příslušenství, provozování nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku. Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání úvěrového financování a diverzifikace rizik.

„Stanovy“ označují zakladatelské právní jednání Fondu, přijaté ve formě notářského zápisu.

„Statutem“ se rozumí tento statut Fondu.

„Vyhláškou o pravidlech“ se rozumí vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

„Zakladatelské akcie“ označují výhradně zakladatelské kusové akcie vydávané Fondem.

„Zákonem“ se rozumí zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

„ZOK“ se rozumí zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

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

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

- 1.1. Název Fondu je: **Safety Real, fond SICAV, a.s.**
- 1.2. Fond obdržel povolení k činnosti investičního fondu na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2010/9789/570 ze dne 5. 11. 2010. Z tohoto důvodu byl Fond po nabytí účinnosti Zákona zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností dle ust. § 597 písm. a) Zákona, a to ke dni, kdy ČNB začala vést seznam investičních fondů s právní osobností (§ 651 odst. 4 Zákona).
- 1.3. Fond byl založen na dobu neurčitou.
- 1.4. Fond je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů, u kterých se předpokládá dostatečná zkušenost a znalost s investováním do investičních nástrojů, na které je zaměřena investiční strategie Fondu, jakož i povědomí o rizikovosti investice do Fondu, přičemž shromážděné peněžní prostředky nebo věci jsou následně investovány zejména do Nemovitostních aktiv.
- 1.5. Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem dle ust. § 154 an. Zákona, jejíž vnitřní poměry se vedle Zákona řídí též Stanovami a podpůrně též ZOK, ledaže Zákon stanoví jinak.
- 1.6. Fond je ve smyslu ust. § 9 odst. 1 Zákona investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán – statutárního ředitele, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond a provádět též jeho administraci. Fond není samosprávným investičním fondem ve smyslu ust. § 8 odst. 1 Zákona.
- 1.7. Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu Fondu činí 34.086,- Kč (slovy: třicet čtyři tisíc osmdesát šest korun českých).
- 1.8. Od vzniku Fondu došlo k následujícím změnám ve statusových věcech Fondu: Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu byla do 31. 12. 2017 Safety invest funds, investiční společnost, a.s., IČO: 284 95 349 se sídlem Praha 1, Revoluční 3, PSČ 110 00 (od 29. ledna 2015 do 10. ledna 2018).
- 1.9. Audit pro Fond zajišťuje auditor společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem Olbrachtova 1980/5, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 453 14 381. Auditor ve vztahu k Fondu provádí auditorskou činnost dle zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů, jakož i dle dalších obecně závazných právních předpisů.
- 1.10. Fond nemá hlavní podpůrce ve smyslu ust. § 85 a násl. Zákona.
- 1.11. K datu vyhotovení tohoto Statutu neexistují žádné podfondy, coby účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Investiční akcie vydávané Fondem se tedy vztahují k Investiční části Fondu. Vznik podfondů z Investiční části Fondu však do budoucna není vyloučen, neboť dle platných Stanov Fondu mohou být podfondy Fondem vytvářeny.

- 1.12. Fond vznikl ke dni 11.2.2011 pod názvem Safety Real uzavřený investiční fond, a.s. jako speciální fond kvalifikovaných investorů, jehož majetek byl obhospodařován Investiční společností na základě obhospodařovatelské smlouvy. V důsledku změn právní úpravy vyvolané Zákonem byla Investiční společnost od 1.7.2014 ustanovena individuálním statutárním orgánem Fondu ve smyslu ust. § 9 odst. 1 Zákona. Od 2.9.2014 nesl Fond obchodní firmu Safety Real investiční fond, a.s. Fond byl ke dni 29. 1. 2015 přeměněn na investiční fond s proměnným základním kapitálem a jeho obchodní firma od tohoto dne zní Safety Real, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. S účinností ke dni 1. 8. 2017 došlo ke snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu o částku 34.051.914,- Kč na výslednou novou výši 34.086,- Kč.
- 1.13. Základními právními listinami Fondu jsou Statut, který upravuje práva a povinnosti mezi akcionáři a investory Fondu a Investiční společností jako obhospodařovatelem Fondu, resp. administrátorem Fondu, a dále Stanovy Fondu, které upravují mj. systém vnitřní struktury Fondu a práva a povinnosti mezi vlastníky akcií Fondu a Investiční společností jako statutárním orgánem Fondu.

2. OBHOSPODAŘOVATEL

- 2.1. Obhospodařování Fondu ve smyslu § 5 odst. 1 Zákona provádí Investiční společnost (dále též jen „**Obhospodařovatel**“).
- 2.2. Základní kapitál Investiční společnosti činí 9.000.000,- Kč (slovy: devět milionů korun českých) a byl v plné výši splacen.
- 2.3. Investiční společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6. dubna 2006.
- 2.4. Investiční společnosti bylo uděleno povolení k činnosti rozhodnutím ČNB ze dne 19. 9. 2006, vydaným pod č.j. 41/N/69/2006/9, které nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.
- 2.5. Investiční společnost je zapsána do seznamu investičních společností vedeného ČNB.
- 2.6. Obhospodařovatel nepatří k žádnému konsolidačnímu celku a je stoprocentně vlastněn CINEKIN, a.s., IČO: 251 03 628, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ: 186 00.
- 2.7. Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou:
 - a) Ing. Ondřej Horák, předseda představenstva a výkonný ředitel
 - b) Ing. Petr Janoušek, člen představenstva a finanční ředitel
 - c) Ing. Arch. Jan Makovský, člen představenstva
- 2.8. Vedoucí osoby nevykonávají žádnou hlavní činnost ve vztahu k Fondu mimo Obhospodařovatele. Vedoucí osoby vykonávají následující funkce, které mají vztah k činnosti Obhospodařovatele:
 - Ing. Ondřej Horák: jednatel a společník společnosti FINE CONSULT s.r.o., předseda představenstva společnosti AMISTA consulting, a.s.
 - Ing. Petr Janoušek: společník obchodní společnosti Czechin, s.r.o., člen představenstva společnosti AMISTA consulting, a.s.
 - Ing. arch. Jan Makovský: jednatel a společník společnosti MaM Invest, spol. s r.o.
- 2.9. Obhospodařovatel se na základě ust. § 642 odst. 3 Zákona považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna:
 - k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů a srovnatelných zahraničních investičních fondů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání a srovnatelných zahraničních investičních fondů);
 - k provádění administrace v rozsahu činností podle § 38 odst. 1 Zákona, a to ve vztahu k fondům kvalifikovaných investorů a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání a srovnatelných investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů).

Obhospodařovatel obhospodařuje investiční fondy, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách Obhospodařovatele.

- 2.10. Kapitál Obhospodařovatele je umístěn v souladu s ust. § 32 Zákona do likvidní majetkové hodnoty, přičemž kapitál Obhospodařovatele převyšuje minimální výši kapitálu dle ust. § 29 odst. 1 Zákona.

3. ADMINISTRÁTOR

- 3.1. Administraci Fondu provádí Investiční společnost (dále též jen „**Administrátor**“).
- 3.2. Administrátor vykonává pro Fond činnosti, které jsou povinně administrací dle Zákona, zejména:
- a) vedení účetnictví Fondu,
 - b) poskytování právních služeb,
 - c) vyřizování stížností a reklamací investorů,
 - d) oceňování majetku a dluhů Fondu,
 - e) výpočet aktuální hodnoty cenného papíru,
 - f) vedení seznamu vlastníků cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem,
 - g) zajišťování vydávání, výměny a odkupování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem a nabízení investic do Fondu,
 - h) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů investorům Fondu a jiným osobám, a
 - i) oznamování údajů a poskytování dokumentů zejména ČNB nebo orgánu dohledu jiného členského státu.

Kteroukoli z výše uvedených činností je Administrátor oprávněn vykonávat vlastními silami, resp. zajistit obstarání jejího výkonu u jiné k tomu oprávněné osoby, Administrátor však i nadále za tuto činnost odpovídá, jako by ji vykonával sám.

- 3.3. Seznam investičních fondů u kterých Investiční společnost provádí administraci:

Administrátor provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách Administrátora.

4. POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU ZAHRNUJE OBHOSPODAŘOVÁNÍ NEBO ADMINISTRACE FONDU

- 4.1. Ve smyslu ust. § 23 písm. h) a ust. § 50 písm. g) Zákona lze jiného pověřit výkonem jakékoli činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování a administrace Fondu, zajistí-li Obhospodařovatel, resp. Administrátor splnění podmínek stanovených Zákonem (dále také „**Odborný poradce**“). Pověřením jiného výkonem jednotlivé činnosti zůstává ve vztahu ke třetím osobám nedotčena povinnost Obhospodařovatele, resp. Administrátora nahradit újmu vzniklou porušením jeho povinnosti stanovené platnými právními předpisy a Statutem.

V případě pověření jiného na základě informací obdržných od osoby pověřené výkonem jednotlivé činnosti oznamuje Fond svým akcionářům a investorům prostřednictvím Klientského vstupu vznik případných střetů zájmů, resp. alespoň jednou ročně informaci o tom, že v průběhu předchozího roku k žádnému případnému střetu zájmů mezi Fondem a osobou pověřenou výkonem jednotlivé činnosti nedošlo.

- 4.2. Odborným poradcem Fondu je SI FACILITY, a.s., IČO: 282 63 456, se sídlem Revoluční 1003/3, Staré Město, 110 00, Praha 1.
- 4.3. Administrátor je oprávněn pověřit jiného výkonem kterékoliv z činností, kterou zahrnuje administrace Fondu.
- 4.4. Obhospodařovatel je oprávněn pověřit jiného výkonem kterékoliv z činností, kterou zahrnuje obhospodařování Fondu.

Obhospodařovatel pověřil výkonem jednotlivé činnosti související s obhospodařováním Fondu Odborného poradce, který bude vykonávat zejména následující činnosti:

- a) podpora při formulování investiční strategie Fondu;
- b) poskytování renomovaných odborných poradenských služeb v oblasti aktiv, na která se zaměřuje investiční strategie Fondu;
- c) vytváření obecných tržních analýz sektorů, kde jsou umístěny potenciální nebo stávající investice Fondu;
- d) vyhledávání a zpracování investičních příležitostí, které jsou v souladu s investiční strategií Fondu, včetně vytváření analýz konkrétních investičních příležitostí;
- e) detailní zpracování investičních příležitostí, včetně plánů a ocenění, komunikace s protistranami;
- f) navrhování investičních příležitostí, včetně podkladové dokumentace;
- g) odborná podpora při realizaci schválených projektů, projektové řízení, zajištění výkonu majetkových práv a zajištění investic;
- h) zajišťování dohledu nad konkrétní investicí Fondu.

Obsah konkrétních práv a povinností mezi Obhospodařovatelem a Odborným poradcem upravuje smlouva o odborné pomoci.

5. DEPOZITÁŘ

- 5.1. Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, IČ 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46.
- 5.2. Depozitář je zapsán do seznamu depozitářů investičních fondů vedeného ČNB.
- 5.3. Depozitář je součástí konsolidačního celku KBC Bank NV sídlem na adrese: Havenlaan 2, B-1080 Brussels (Sint-Jans Molenbeek), Belgie, která připravuje finanční výkazy v souladu s EU IFRS. KBC Bank NV je ovládána KBC Group NV.
- 5.4. Činnosti Depozitáře vyplývají ze Zákona a jsou dále specifikovány v depozitářské smlouvě uzavřené mezi Investiční společností a Depozitářem. Depozitář zejména:
 - a) má v opatrování zastupitelné investiční nástroje v Majetku Fondu jejich evidováním na vlastnickém účtu, který Depozitář vede pro Fond v příslušné evidenci nebo jej pro Fond zřídí u Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s., nebo srovnatelného subjektu podle práva cizího státu,
 - b) má fyzicky v úschově Majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje,
 - c) zřizuje a vede sám nebo zřizuje za podmínek stanovených Zákonem u jiné osoby peněžní účty na jméno Investiční společnosti ve prospěch Fondu, na které ukládá veškeré peněžní prostředky Fondu, a kontroluje pohyb peněžních prostředků na těchto účtech,
 - d) zajišťuje evidenci o Majetku Fondu, jehož povaha to umožňuje,
 - e) kontroluje, zda v souladu se Zákonem, Statutem a ujednáními depozitářské smlouvy:
 - i) byla vypočítávána aktuální hodnota Investičních akcií Fondu,
 - ii) byl oceňován majetek a dluhy Fondu v Investiční části Fondu,
 - iii) byla vyplácena protiplnění z obchodů s Majetkem Fondu v obvyklých lhůtách,
 - iv) jsou používány výnosy plynoucí pro Fond z investiční činnosti a
 - f) provádí příkazy obhospodařovatele Fondu v souladu se Statutem a v souladu s depozitářskou smlouvou.
- 5.5. Depozitář vykonává svou funkci prostřednictvím pravidelné kontroly investiční činnosti Investiční společnosti a jejího obhospodařování Majetku ve Fondu. Pro tyto účely je Investiční společnost povinna ve smyslu depozitářské smlouvy uzavřené s Depozitářem poskytnout Depozitáři nezbytné informace.
- 5.6. Depozitář odpovídá za opatrování investičních nástrojů v Majetku Fondu, za úschovu Majetku Fondu a za evidenci Majetku Fondu. Odpovědnost Depozitáře není dotčena, pověřil-li Depozitář jiného výkonem těchto činností. Odpovědnost Investiční společnosti za škodu vzniklou při obhospodařování a administraci Fondu tím není dotčena.

- 5.7. V případě, že Depozitář deleguje některou z jím ve vztahu k Fondu vykonávaných činností na jiného, vyzoomí o tom Investiční společnost, která zajistí uvedení údajů o takové jiné osobě ve Statutu.

6. INVESTIČNÍ STRATEGIE

- 6.1. Investičním cílem Fondu je dosahovat v střednědobém až dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocování svěřených prostředků a dlouhodobého růstu majetku Fondu. Fond se zaměřuje převážně na provádění investic do hlavních investičních aktiv, kterými jsou Nemovitostní aktiva. Fond dále doplňkově investuje do ostatních aktiv, kterými jsou Majetkové účasti na právnických osobách uvedených v čl. 6.15 Statutu, movité věci, jejich soubory a věci hromadné generující pravidelný výnos dle čl. 6.17, projekty v oblasti obnovitelných zdrojů energie dle čl. 6.18, pohledávky dle čl. 6.19 a 6.27 a další druhy investičních nástrojů dle čl. 6.20. Jeden investiční nástroj může svými vlastnostmi vykazovat znaky více druhů investičních nástrojů.
- 6.2. Investiční politika Fondu vychází z toho, že se jedná o investiční fond kvalifikovaných investorů, který při svém investování není omezen pouze na určitá aktiva, ale mimo své hlavní investiční zaměření vyhledává rovněž jednotlivé doplňkové investice v nejširším spektru investičních příležitostí na základě podrobného vyhodnocení parametrů jednotlivé investice.
- 6.3. Fond není zajištěným ani zaručeným fondem a styl obhospodařování aktiv Fondu není založen na taktickém umístění aktiv. Třetími osobami nejsou za účelem ochrany investorů poskytovány žádné záruky. I přes převážně konzervativní zaměření investiční politiky Fondu nese investování do Fondu riziko ztráty, a to i přesto, že Fond investuje v souladu s principy stanovenými Statutem a právními předpisy a že jednotlivá rizika spojená s investicemi Fondu jsou uvedena v rizikovém profilu Fondu (viz čl. 7. Statutu) a podléhají systematickému řízení.
- 6.4. Fond pro porovnání své výkonnosti nekopíruje ani nehodlá kopírovat složení žádného tržního indexu, resp. srovnávacího benchmarku.
- 6.5. O jednotlivých investicích do Fondu rozhoduje obhospodařovatel, který vykonává svou činnost s přihlédnutím k požadavkům odborné péče a jednání v nejlepším zájmu Fondu a vlastníků jeho akcií. Obhospodařovatel rovněž zajišťuje realizaci přijatých investičních záměrů. Je-li v souladu se Stanovami Fondu zřízen investiční výbor, je obhospodařovatel povinen vyžádat si předchozí písemné stanovisko investičního výboru s navrhovaným investičním záměrem. V podrobnostech je investiční výbor upraven Stanovami Fondu a ve vnitřních předpisech obhospodařovatele.
- 6.6. Vhodné investiční příležitosti, doložené posouzením vhodnosti a výhodnosti, může obhospodařovatel navrhnout také valná hromada Fondu. Obhospodařovatel však není v takovém případě povinen navrženou investici do Fondu realizovat. Obhospodařovatel však musí své rozhodnutí nerealizovat navrženou investici valné hromadě Fondu k její žádosti odůvodnit.
- 6.7. V odůvodněných případech může obhospodařovatel požádat o posouzení a vyjádření k zamýšlené investici do Fondu všechny akcionáře a investory Fondu. Vyjádření akcionářů a investorů k zamýšlené investici musí být vykonáno v písemné podobě a adresováno obhospodařovateli. Čl. 6.6, věta druhá a třetí, se použijí obdobně.

Investice do Nemovitostních aktiv

- 6.8. Nejméně 51 % hodnoty Majetku Fondu je investováno do Nemovitostních aktiv.
- 6.9. V případě investic Fondu do Nemovitostních aktiv Fond investuje zejména, nikoli výlučně, do následujících typů nemovitých věcí:
- administrativní budovy
 - obchodní a prodejní budovy a multifunkční centra
 - hotelové a ubytovací komplexy
 - obytné domy a rezidenční projekty
 - logistické parky, případně průmyslové objekty a areály
 - pozemky, stavební parcely a zastavěné plochy pro účely dalšího rozvoje a výstavby
- 6.10. Veškeré investice do Nemovitostních aktiv primárně cílí na nemovitosti situované na kvalitních či strategických místech, zejm. ve velkých městech či městech regionálního významu, popřípadě blízko velkých průmyslových a obchodních center či podniků v České republice. Fond může vyvíjet investiční činnost také ve středoevropském prostoru, tj. ve Slovenské republice, Německu, Rakousku a Polsku. Toto regionální zaměření Fondu se vztahuje na všechny typy investic Fondu, není-li dále v tomto Statutu uvedeno jinak. Maximální limit investic do Nemovitostních aktiv na území Slovenska je 45% hodnoty Majetku Fondu a na území každého z ostatních výše uvedených států je 10% hodnoty Majetku Fondu.
- 6.11. Nemovitosti nabývané do Majetku Fondu nebo do majetku Nemovitostních společností, na kterých má Fond Majetkovou účast, budou nabývány především za účelem jejich pravidelného a dlouhodobě výnosného komerčního využití nebo prodeje a reinvestování výnosů, je-li příslušná nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.
- 6.12. Investice do Nemovitostních aktiv Fond realizuje v souladu se standardy takovýchto aktivit na nemovitostním trhu. Investice do Nemovitostních aktiv jsou financovány z vlastních zdrojů Fondu či Nemovitostních společností. Fond v rámci povolených limitů může financovat investice do Nemovitostních aktiv rovněž dluhovým financováním, a to pouze za předpokladu, že takové financování zvýší ekonomický efekt celé transakce. V případě nabývání nemovitostí výstavbou nových objektů musí být příslušná smlouva o výstavbě předložena Depozitáři a samotnou výstavbu může realizovat pouze odborná stavební firma s příslušným podnikatelským oprávněním.
- 6.13. Fond má možnost uskutečňovat investice do Nemovitostních aktiv rovněž procesem přeměny podle zákona upravujícího přeměny obchodních společností a družstev¹, v níž budou zúčastněnými osobami Fond a alespoň jedna Nemovitostní společnost. Fond se může účastnit přeměn podle zvláštního právního předpisu rovněž v pozici společníka či akcionáře společnosti zúčastněné na přeměně. O přeměnách rozhoduje v souladu se Stanovami Fondu valná hromada Fondu.

¹ Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů

6.14. Do majetku Fondu nelze nabýt nemovitost z majetku obhospodařovatele, administrátora ani Depozitáře Fondu.

Investice do Majetkových účastí na právnických osobách

6.15. Fond může investovat formou získání Majetkové účasti na jiných právnických osobách než jsou Nemovitostní společnosti a společnosti uvedené v čl. 6.18 Statutu zejména tehdy, jedná-li se o tuzemské investiční fondy, nebo o tuzemské či zahraniční společnosti, které se zaměřují na:

- a) držení Majetkových účastí na jiných společnostech či investičních fondech;
- b) držení investičních cenných papírů;
- c) poskytování úvěrů či zápůjček fyzickým a právnickým osobám;
- d) správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- e) provádění stavební činnosti;
- f) provozování realitní činnosti;
- g) nabývání movitých věcí, jejich další správa a prodej či pronájem.

6.16. Pořizovány budou především Majetkové účasti v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice, přičemž Fond zohlední ekonomickou výhodnost investice při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik kolektivního investování.

Investice do movitých věcí, jejich souborů a věcí hromadných generujících pravidelný výnos

6.17. Fond může nabývat zejména movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi (tvoří jejich příslušenství) nebo ostatními aktivy Fondu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany takto nabývaných aktiv. Mezi příslušenství nemovitosti patří věci, které náleží Fondu jako vlastníku nemovitosti (věci hlavní) a jsou určeny k tomu, aby byly s touto nemovitostí trvale užívány. Příslušenství nemovitosti musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí ji zatěžovat nadbytečnými náklady. Příslušenství představuje zejména mobiliář, zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení), vnitřní vybavení apod.

Investice do projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie

6.18. Fond může investovat do projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie formou získání Majetkové účasti na tuzemských či zahraničních společnostech zaměřujících se na výrobu elektrické energie či tepla z obnovitelných zdrojů, či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod.

Investice do pohledávek

6.19. Nabývání a postupování pohledávek za úplatu, za předpokladu, že tyto budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich nominální hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich dobytnosti.

Fond může nabývat do svého Majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České

republike, či v zahraničí. Fond může investovat rovněž do pohledávek z jím poskytnutých úvěrů a zápůjček dle čl. 6.27 Statutu.

Investování do dalších druhů investičních nástrojů

6.20. Jednotlivými druhy dalších aktiv, do kterých Fond investuje, jsou následující investiční nástroje finančního a kapitálového trhu, resp. jiné druhy investičních nástrojů níže:

- vklady v bankách nebo zahraničních bankách,
- tuzemské investiční cenné papíry,
- zahraniční investiční cenné papíry,
- nástroje peněžního trhu,
- jiné majetkové hodnoty.

6.21. Investiční společnost nebude při obhospodařování majetku Fondu používat finanční deriváty a sjednávat repo obchody, coby techniky a nástroje k obhospodařování ve smyslu Nařízení.

6.22. Fond dodržuje tyto investiční limity pro skladbu Majetku Fondu:

- a) hodnota investice Fondu do jedné nemovitosti včetně jejích součástí, příslušenství a souvisejících pozemků, může tvořit maximálně 50 % hodnoty Majetku Fondu,
- b) hodnota investice Fondu do Majetkové účasti v jedné Nemovitostní společnosti může činit až 100 % hodnoty Majetku Fondu (při zachování minimálního podílu likvidního Majetku Fondu stanoveného v čl. 6.23 Statutu), ovšem pouze za předpokladu, že majetek Nemovitostní společnosti, na níž bude mít Fond Majetkovou účast, nezahrnuje aktivum, jehož hodnota by přesahovala 50 % hodnoty majetku této společnosti,
- c) celková hodnota Nemovitostních aktiv v Majetku Fondu může ve svém souhrnu činit až 100 % celkové hodnoty Majetku Fondu (při zachování minimálního podílu likvidního Majetku Fondu stanoveného v čl. 6.23 Statutu), přičemž nesmí poklesnout pod 51 % hodnoty Majetku Fondu.
- d) hodnota investic Fondu do doplňkových aktiv (tj. do jiných než Nemovitostních aktiv) nesmí ve svém souhrnu překročit 49 % hodnoty Majetku Fondu. Hodnota investice Fondu do jednoho doplňkového aktiva nesmí ve svém souhrnu překročit 40 % hodnoty Majetku Fondu.

6.23. Minimální podíl likvidního Majetku Fondu činí částku 250.000,- Kč, resp. ekvivalentní částku v jiné měně.

6.24. Fond nemůže provádět nekryté obchody.

Přijímání úvěrů a zápůjček

6.25. Fond může přijmout úvěr nebo zápůjčku od třetí osoby pouze za účelem investování Fondu, ledaže se jedná o poskytnutí úvěru nebo zápůjčku za účelem zajištění výplaty částky odpovídající snížení zapisovaného základního kapitálu vlastníku zakladatelských akcií nebo úhrady částky v rámci zpětného odkupu Investičních akcií Fondem od investora.

- 6.26. Fond může uzavírat smlouvy o přijetí úvěru nebo zápůjčky do souhrnné výše představující 1,5 násobek Majetku Fondu (bez ohledu na počet věřitelů).

Informace o Fondem přijatých úvěrech a zápůjčkách podle stavu ke konci příslušného kalendářního roku jsou poskytovány všem vlastníkům akcií Fondu v návaznosti na zpracování výroční zprávy Fondu, a to na internetových stránkách, jejichž adresa je uvedena v čl. 12.5 Statutu, způsobem stanoveným v prvním odstavci uvedeného článku.

Poskytování úvěrů a zápůjček (investování do pohledávek z úvěrů a zápůjček)

- 6.27. Poskytování úvěrů a zápůjček z Majetku Fondu je možné za předpokladu ekonomické výhodnosti pro Fond. Ekonomická výhodnost spočívá typicky ve výnosovém úroku v závislosti na vývoji tržního prostředí, může však spočívat i v jiné výhodě pro Fond. Zápůjčky a úvěry mohou být Fondem poskytovány při dodržení následujících pravidel:

Fond může poskytovat zajištěné zápůjčky a úvěry do souhrnné výše 49 % hodnoty Majetku Fondu (bez ohledu na počet dlužníků) fyzickým či právnickým osobám za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku, přičemž základním kritériem pro poskytnutí zápůjčky (úvěru) je předpoklad návratnosti.

Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována obchodním společností, na nichž má Fond Majetkovou účast umožňující jejich ovládnutí, může Fond poskytovat takovým osobám bezúročnou či nízkouročnou zápůjčku či úvěr a dále Fond nemusí požadovat po takové obchodní společnosti zajištění poskytnutého úvěru nebo zápůjčky s ohledem na existenci vzájemného vztahu ovládající a ovládané osoby umožňujícího Fondu výkon rozhodujícího vlivu na řízení dotčené obchodní společnosti a její kontrolu. Poskytování úvěrů a zápůjček jiným subjektům je možné pouze s odpovídajícím zajištěním řádného splacení.

Majetek Fondu může být použit k poskytnutí úvěru či zápůjčky pouze v souvislosti s investiční činností Fondu, do níž spadá rovněž poskytování úvěru nebo zápůjčky Fondem ovládaným obchodním společností.

Informace o poskytnutých úvěrech a zápůjčkách podle stavu ke konci příslušného kalendářního roku jsou poskytovány všem vlastníkům akcií Fondu v návaznosti na zpracování výroční zprávy Fondu, a to na internetových stránkách, jejichž adresa je uvedena v čl. 12.5 Statutu, způsobem stanoveným v prvním odstavci uvedeného článku.

Zatěžování aktiv v majetku Fondu a nabývání zatížených aktiv

- 6.28. Fond může ze svého Majetku poskytnout zajištění přijatých úvěrů či zápůjček, pokud má poskytnutí takového zajištění pozitivní ekonomický dopad pro Fond a je v souladu s jeho investiční strategií. O způsobu poskytnutí zajištění rozhodne obhospodařovatel.
- 6.29. Majetek Fondu může být využit k zajištění závazku třetí osoby pouze v případě, že Fond bude mít Majetkovou účast na této třetí osobě a poskytnutí takového zajištění bude pro Fond ekonomicky výhodné.
- 6.30. Nemovitost v Majetku Fondu je možno zatížit právem třetí osoby, resp. takto zatíženou nemovitost nabýt do majetku Fondu. Nemovitosti zatížené zástavním právem, věcným břemenem, resp. užívacími právy třetích osob mohou být pořizovány do Majetku Fondu toliko při zachování ekonomické výhodnosti takové operace pro Fond (např. odpovídá-li

cena příslušného aktiva existenci jeho zatížení, nemovitost dlouhodobě generuje odpovídající výnos apod.). Rovněž v případě stávající nemovitosti v Majetku Fondu je její zatížení právy třetích osob přípustné pouze při zachování shora uvedených pravidel.

Práva třetích osob však mohou vznikat i ze zákona, rozhodnutím soudu či správního orgánu.

- 6.31. Stejně podmínky obezřetnosti při pořizování aktiv do Majetku Fondu platí i pro nabývání Majetkových účastí ve společnostech, jejichž obchodní podíly či akcie jsou předmětem zástavy nebo jsou zatíženy jinými právy třetích osob a pro nabývání podílů ve společnostech, v jejichž majetku se nacházejí nemovitosti zatížené zástavním právem nebo jiným právem třetí osoby.

Realizace výnosů z investic

- 6.32. Fond investuje výhradně s cílem realizace výnosů u jednotlivých typů svých investic, a to následujícím způsobem:
- a) u investic do nemovitostí, movitých věcí, souborů movitých věcí či věcí hromadných je ziskem zpravidla příjem z poskytování těchto majetkových hodnot či jejich částí do úplatného užívání třetím osobám, přičemž zisk může Fond realizovat i následným prodejem příslušného aktiva třetí osobě;
 - b) u investic do účastnických cenných papírů či jiných forem Majetkových účastí v právnických osobách je ziskem zpravidla podíl na zisku právnické osoby (emitenta), který je s cenným papírem, resp. jinou formou Majetkové účasti spojen. U investic do ostatních cenných papírů je ziskem zpravidla plnění emitenta, které je s nimi spojeno;
 - c) u investic do pohledávek z poskytnutých úvěrů či zápůjček je ziskem zpravidla úrok z jistiny poskytnutých peněžních prostředků třetím osobám;
 - d) u ostatních typů investic je ziskem zpravidla majetkový výnos spojený s vlastnictvím příslušné majetkové hodnoty, do které Fond investoval.

Výstupní strategie pro zhodnocení kapitálu z investic

- 6.33. Fond nemá v úmyslu držet majetkové hodnoty nabyté svou investiční činností po neomezenou dobu, a proto přijímá a řídí se výstupními strategiemi, kterými hodlá realizovat zhodnocení kapitálu u jednotlivých typů investic:
- a) u investic do nemovitostí, movitých věcí, souborů movitých věcí či věcí hromadných je výstupní strategií Fondu zpravidla prodej příslušné majetkové hodnoty na volném trhu;
 - b) u investic do cenných papírů, které jsou obchodovány na veřejném trhu, je výstupní strategií Fondu zpravidla prodej cenného papíru na veřejném trhu. U investic do cenných papírů, které nejsou obchodovány na veřejném trhu, je výstupní strategií Fondu zpravidla prodej cenného papíru na volném trhu. Pokud se jedná o Majetkovou účast v právnických osobách, může být výstupní strategií Fondu rovněž podíl na likvidačním zůstatku právnické osoby (emitenta);
 - c) u ostatních typů investic je výstupní strategií Fondu zpravidla prodej příslušné majetkové hodnoty na volném trhu.

Využití pákového efektu a výpočet celkové expozice Fondu

- 6.34. Fond využívá při provádění investic pákový efekt v souladu s články 6.25 a 6.26 Statutu. Fond vypočítává svou celkovou expozici standardní závazkovou metodou, přičemž limit celkové expozice Fondu je stanoven jako 1,5 násobek hodnoty Fondového kapitálu Investiční části Fondu.

7. RIZIKOVÝ PROFIL

- 7.1. Investice do Fondu s sebou nese pro investora nezanedbatelný stupeň finančního rizika vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na trzích nemovitostí, resp. finančních a kapitálových trzích. Hodnota Investičních akcií Fondu a výnos z nich generovaný může v čase klesat i stoupat v závislosti na výkyvech hodnoty jednotlivých složek Majetku Fondu a investorům není žádným způsobem zaručena návratnost původně investované částky.
- 7.2. Investice do Fondu je určena k dosažení výnosu při jejím dlouhodobém držení a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci.
- 7.3. Fond nenabízí žádné zajištění návratnosti investice nebo jiné kapitálové krytí.
- 7.4. Před investováním do Fondu by investoři měli zvážit možná rizika spojená s investováním do Fondu, která jsou popsána dále v tomto článku 7 Statutu.

7.4.1 Riziko kolísání a nenávratnosti investice do Fondu

Hodnota investice do Fondu může v čase klesat i stoupat a není zaručena návratnost původně investované částky. Investor si musí být vědom, že:

- a) i přes diverzifikaci majetku Fondu může dojít v případě kolísání trhu nemovitostí, resp. finančního či kapitálového trhu i ke kolísání hodnoty Majetku Fondu, a tím i hodnoty Investičních akcií,
- b) v případě náhlých změn okolností ovlivňujících cenu aktiv v Majetku Fondu může dojít dočasně k situaci, kdy poslední vyhlášená hodnota Investiční akcie nebude odpovídat aktuální reálné hodnotě příslušných aktiv Fondu. Dojde-li k případu dle předchozí věty, postupuje se dle čl. 9.6, resp. 9.7 Statutu.
- c) Majetek Fondu je z většiny tvořen Nemovitostními aktivy, a tak záleží kolísání hodnoty Investičních akcií především na aktuálním vývoji trhu nemovitostí, jakož i na přesnosti oceňování Nemovitostních aktiv. V závislosti na stupni diverzifikace Majetku Fondu může mít nepříznivý vývoj ceny jednotlivého Nemovitostního aktiva nezanedbatelný dopad na vývoj hodnoty Investičních akcií.

7.4.2 Tržní, operační a jiná obecná rizika, kterým je Fond vystaven

- a) riziko vypořádání - je spojeno s tím, že vypořádání transakce do/z Majetku Fondu neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodů nesplnění povinností smluvní protistrany dodat Fondu nakoupenou majetkovou hodnotu, nebo naopak zaplatit Fondu za prodej majetkové hodnoty třetí osobě. Příslušná transakce tak může být významně pozdržena či dokonce zmařena. Toto riziko se minimalizuje zejména výběrem vhodných smluvních protistran,
- b) úvěrové riziko – může spočívat zejména v nesplnění platební povinnosti třetí osoby vůči Fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z pohledávek). Toto riziko se minimalizuje zejména výběrem vhodných smluvních protistran,
- c) tržní riziko - vyplývá z vlivu vývoje relevantního trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetkových aktiv v Majetku Fondu,

- d) inflační riziko – jedná se o riziko znehodnocení volných peněžních prostředků Fondu nebo Fondem nastavené cenové politiky v čase. Toto riziko je třeba zohledňovat v cenové politice Fondu a v objemu Fondem držených volných peněžních prostředků,
- e) operační riziko – spočívá ve ztrátě Fondu vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru na straně obhospodařovatele či administrátora, nebo vlivem vnějších událostí. Patří sem též riziko ztráty majetkové hodnoty Fondu svěřené do úschovy nebo jiného opatrování jinému, které může být zapříčiněno zejména selháním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování příslušné aktivum v Majetku Fondu nebo cenné papíry vydávané Fondem. Ke snižování tohoto rizika přispívá mimo vhodné opatření a kontrolní mechanismy Investiční společnosti též činnost Depozitáře,
- f) měnové riziko – je spojeno s tím, že hodnota investice Fondu uskutečněná v cizí měně může být ovlivněna změnami devizového kurzu. Fond toto riziko snižuje investováním převážně v CZK. Tomuto riziku lze čelit měnovým zajištěním,
- g) riziko dluhového financování - S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry a zápůjčky do souhrnné výše stanovené Statutem (čl. 6.25 a 6.26 Statutu) může nepříznivý ekonomický dopad na Majetek Fondu vyvolaný neúspěšnou investicí snížit schopnost Fondu dostát svým závazkům vůči věřitelům Fondu. S tím může být spojena nedostupnost dalšího dluhového financování nebo riziko insolvence na Majetek Fondu. Riziko je snižováno diverzifikací portfolia a důkladnou analýzou investičních záměrů. S rizikem dluhového financování souvisí i riziko nepřiměřeného zásahu třetí osoby poskytující úvěr či zápůjčku Fondu do jeho majetkové sféry, a to i tehdy, když Fond neporuší žádné smluvní či zákonné ujednání, kterým je vázán,
- h) riziko přecenění – Fond musí dodržovat při své investiční činnosti určitá investiční omezení pro výslednou skladbu svého Majetku (čl. 6.22 Statutu). V důsledku pohybů na trhu či vlivem jiných skutečností může hodnota některého aktiva v Majetku Fondu v čase překročit povolený limit, což může vést ke zvýšení rizika nedostatečné diverzifikace Majetku fondu. Toto riziko je snižováno průběžnou analýzou vývoje jednotlivých již uskutečněných investic Fondu a přijímáním vhodných opatření,
- i) riziko právních vad – hodnota Majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do Majetku fondu, např. při existenci věcných práv třetích osob apod. Součástí analýzy investičního záměru je proto i jeho náležitá právní prověrka,
- j) riziko zahraniční jurisdikce – při investování Fondu v zahraničí je třeba určit, podle jakého právního řádu by se řešil případný spor a zvážit s tím spojenou zvýšenou nákladovost vedení případného sporu,
- k) legislativní riziko – s ohledem na poměrně časté změny v legislativní úpravě regulace kolektivního investování hrozí vyžadování nově stanovených povinností vůči Fondu, jejichž včasné nesplnění by mohlo vést k negativním důsledkům pro Fond,
- l) riziko nedostatečné likvidity – Fond podstupuje riziko, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům ze žádostí investorů o odkoupení Investičních akcií, nebo bude nucen pozastavit odkupování Investičních akcií. Toto riziko se zvyšuje v situaci, kdy bude

zažádáno současně o odkup většího objemu Investičních akcií a Fond přitom nebude mít k dispozici dostatek volných peněžních prostředků,

- m) riziko zrušení Fondu – spočívá v tom, že Fond může být zrušen ze zákonem stanovených i jiných důvodů (blíže viz čl. 12.6 Statutu), přičemž investor nemá zaručeno, že bude držet investici ve Fondu po celou dobu jeho zamýšleného investičního horizontu, což může mít dopad na předpokládaný výnos z jeho investice,
- n) riziko týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů Fondu

Souvisí s tím, že Fond odděluje v souladu s ustanovením § 164 odst. 1 Zákona účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. V souladu s ustanovením § 164 odst. 2 Zákona k uspokojení pohledávky věřitele nebo akcionáře (investora) za Fondem, vniklé v souvislosti s jeho investiční činností, lze použít pouze Majetek Fondu z Investiční části, přičemž naopak Majetek Fondu z Investiční části nelze použít ke splnění dluhu, který přísluší do Neinvestiční části.

V souladu s ustanovením § 164 odst. 3 Zákona se práva investora vlastního Investiční akcie Fondu, spojená s těmito akciemi, vztahují jen k Investiční části Fondu.

Bez ohledu na výše uvedené nelze zcela vyloučit riziko pokusu nepřipustného zásahu třetích osob do Investiční části Fondu v souvislosti s plněním dluhů z Neinvestiční části Fondu, a to zejména v případě exekuce či insolvence na Neinvestiční část Fondu.

7.4.3 Rizika spojená se zvolenou investiční strategií Fondu:

7.4.3.1 Z hlediska investiční strategie Fondu Investiční společnost definuje a řídí následující specifické oblasti rizik, kterým je Fond vystaven:

- a) rizika spojená s investováním do Nemovitostních aktiv,
- b) rizika spojená s investováním do doplňkových aktiv popsanych v čl. 6.15 až 6.20 Statutu.

7.4.3.2 Rizika spojená s investicemi do Nemovitostních aktiv

- a) rizika stavebních vad nebo ekologických zátěží nemovitostí – hodnota Majetku Fondu se může snížit vlivem výskytu stavebních vad na pořízených nemovitostech. Investiční společnost při nabývání nemovitostí do Majetku Fondu snižuje rizika řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže, přičemž může rovněž sjednávat odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku Fondu v důsledku neodhalených stavebních vad či ekologických zátěží,
- b) riziko výpadků plánovaných příjmů z nemovitostí – výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, kdy postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese, která ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potencionálních nájemníků. Investiční společnost snižuje tato rizika tím, že investuje především do nemovitostí kvalitních svou polohou, které si udrží nájemníky i v nepříznivém období hospodářské recese a jsou natolik atraktivní, že po výpadku významnějšího

nájemníka umožní Investiční společnosti jej v přiměřené době nahradit. Toto riziko je snižováno i důrazem na výběr vhodných nájemníků,

- c) právní riziko – spočívající v tom, že hodnota Majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do Majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, předkupního práva, apod.
- d) riziko spojené s dluhovým financováním - S ohledem na možnost Fondu přijímat při financování nákupu či výstavby nemovitostí úvěry resp. zápůjčky do souhrnné výše stanovené Statutem (čl. 6.25 a 6.26 Statutu) dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na Majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty Majetku Fondu. Existuje rovněž riziko insolvence Fondu.
- e) riziko nedostatečné likvidity – u odprodeje Nemovitostních aktiv z Majetku Fondu je třeba počítat s určitým časovým obdobím potřebným pro nalezení vhodného zájemce o odprodej příslušného aktiva z Majetku Fondu za odpovídající cenu. Výše tohoto rizika je proměnlivá dle vývoje na trhu nemovitostí.

Uvedená nemovitostní rizika jsou způsobitelná jak jednotlivě, tak společně, zapříčinit snížení příjmu nebo zvýšení provozních či jiných nákladů Fondu, což může výrazně ovlivnit finanční situaci související s investicemi do Fondu, jejich návratnost a situaci Fondu celkově.

7.4.3.3 Rizika spojená s investicemi do Majetkových účastí na právnických osobách

Vedle rizik spojených s investováním do cenných papírů popsanych v čl. 7.4.3.6 Statutu jsou zde přítomna zejména následující specifická rizika:

- a) podnikatelské riziko – obchodní společnosti s účastí Fondu jsou dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu hodnoty Majetkové účasti Fondu v obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku obchodní společnosti), resp. nemožnosti prodeje Majetkové účasti Fondu v obchodní společnosti. Toto riziko je snižováno výběrem zajímavých obchodních společností s dostatečným podnikatelským plánem a s důrazem na způsobilost dodržení plánované obchodní předpovědi.
- b) riziko neomezeného ručení za dluhy – toto riziko nedopadá na Fond při účasti v kapitálových obchodních společnostech, ale pouze v osobních obchodních společnostech. Fond minimalizuje riziko neomezeného ručení za dluhy obchodní společnosti z pozice neomezeně ručícího společníka svou účastí na společnosti v rozsahu umožňujícím Fondu uplatnění jeho rozhodujícího vlivu na řízení dotčené obchodní společnosti a její kontrolu. Fond rovněž prostřednictvím pověřené osoby vykonává funkci statutárního orgánu dotčené obchodní společnosti.

7.4.3.4 Rizika spojená s investicemi do movitých věcí, souboru movitých věcí či věcí hromadných

Věci movité, jejich soubory a věci hromadné generující pravidelný výnos mohou být stíženy faktickými i právními vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které

vyvstanou až po delším časovém období, včetně uplatnění práv třetích osob. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých, jejich souborů či věci hromadné a zvýšené náklady na jejich opravy. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným prověřením předcházejícím nabytí příslušného aktiva, sjednáním smluvní odpovědnosti převodce za případné vady a rovněž zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu.

7.4.3.5 Rizika spojená s investicemi do projektů v oblasti obnovitelných zdrojů energie

Rizikovitost investic do výroby elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů energie je obecně poměrně nízká. Je nižší než u investic do akcií, ale vyšší než u investic do dluhopisů. Mezi klíčová rizika všeobecně v této oblasti patří riziko technologické, riziko implementace projektu a dále také riziko přírodní. Všechna tato rizika představují zejména možnou nefunkčnost technologie, resp. nedosažení očekávaných technických parametrů, v jejichž důsledku bude zařízení provozováno neefektivně a při vyšších než očekávaných nákladech.

- Specifikum nestability státní energetické politiky

Riziko nestability státní energetické politiky může negativně ovlivnit hodnotu Majetku Fondu.

- Specifikum technologického rizika u obnovitelných zdrojů energie

Technologie a komponenty používané při výstavbě zdrojů k výrobě elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů, jakož i za pomoci kogenerace, jsou v dnešní době dostupné a prověřené.

- Specifikum provozního rizika zdrojů k výrobě elektrické energie a tepla z obnovitelných zdrojů.

Toto riziko je spojené pouze s přírodními vlivy a není ovlivnitelné. Pro takovéto zdroje platí, že mohou oscilovat meziroční průměrné hodnoty větru, slunečního svitu či jiných neovlivnitelných přírodních vlivů. Z dlouhodobého hlediska 15-20 let se tyto oscilace vyrovnají a dochází tak k minimalizaci tohoto rizika.

7.4.3.6 Rizika spojená s investováním do investičních cenných papírů

a) tržní riziko - ceny cenných papírů mohou stoupat nebo klesat v reakci na změny ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh cenné papíry vnímá. Tržní riziko je nižší u dluhopisů než u akcií. Akciové portfolio Fond vhodně diverzifikuje.

b) riziko emitenta – investice do cenných papírů, zejména do dluhových cenných papírů, mohou být vystaveny nepříznivým změnám ve finančních a hospodářských podmínkách emitenta, nebo mohou být vystaveny nepředpokládanému vzestupu úrokové míry, což může zhoršit schopnost emitenta provádět platby úroků a jistiny, zejména je-li emitent výrazněji zadlužen, a v reakci na to může dojít k poklesu nebo nárůstu ceny dluhových cenných papírů. Ceny dluhopisů, směnek a jiných cenných papírů s fixním příjmem mohou stoupat nebo klesat v reakci na úrokové míry, přičemž růst úrokové míry vede k poklesu ceny dluhového instrumentu. Tržní ceny

dluhopisů, směnek a jiných cenných papírů s fixním příjmem jsou také ovlivňovány kreditními riziky, jako je riziko nesplacení emitentem a riziko likvidity.

- c) riziko nedostatečné likvidity – spočívá ve skutečnosti, že určitý cenný papír nebude možné zpeněžit za požadovanou cenu nebo nebude možné koupit či prodat cenný papír v požadované době. Obecně platí, že čím menší emise, tím horší likvidita.
- d) inflační riziko - nepříznivý inflační vývoj může negativně ovlivnit vývoj investice, a to i při pozitivním vývoji ceny cenného papíru. Kurzy cenných papírů podléhají větší kolísavosti v obdobích vysoké inflace.

7.4.3.7 Rizika spojená s investicemi do pohledávek

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných či vzniklých pohledávek vždy v určitém časovém a hodnotovém intervalu. V případě nabývání již existujících pohledávek jsou pohledávky zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich nominální hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich dobytosti. Rizikovitost investice do pohledávek a zápůjček je třeba posuzovat zejména s ohledem na výskyt úvěrového rizika, rizika právních vad a rizika vypořádání.

7.4.3.8 rizika spojená s investováním do nástrojů peněžního trhu

S investováním do nástrojů peněžního trhu je obecně spojeno nižší riziko než v případě ostatních investičních nástrojů v Majetku Fondu. Vzhledem ke kratšímu investičnímu horizontu u nástrojů peněžního trhu je zde např. nižší inflační riziko a riziko likvidity, než u jiných investičních nástrojů. Investice do nástrojů peněžního trhu však na druhou stranu nesou nižší výnos. Při investování do nástrojů peněžního trhu v cizí měně hrozí také měnové riziko.

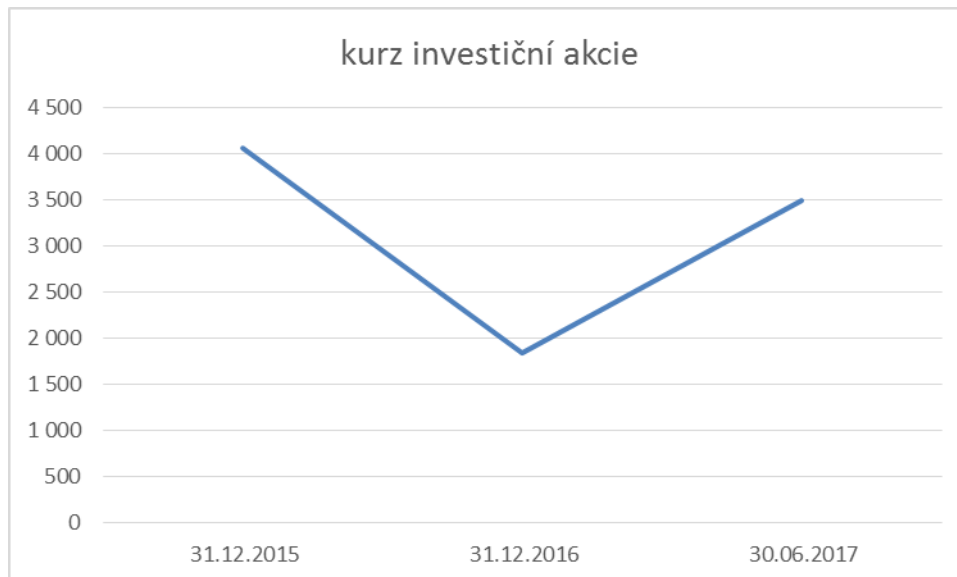
- 7.5. Investiční společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika, a to i potenciální, spojená se zvolenou investiční strategií s cílem minimalizovat jejich dopad na Majetek Fondu.

8. **INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI**

8.1. *Informace o historické výkonnosti Fondu*

Výpočet historické výkonnosti vychází z hodnoty fondového kapitálu Fondu.

Údaje o historické výkonnosti Fondu jsou poskytovány všem investorům prostřednictvím Klientského vstupu.



9. OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A NAKLÁDÁNÍ S VÝNOSY, STANOVENÍ AKTUÁLNÍ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE

- 9.1. Účetním obdobím Fondu je kalendářní rok. Výjimky upravuje zákon o účetnictví.
- 9.2. Schválení účetní závěrky Fondu, jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Fondu nebo úhradě ztráty Fondu, náleží do působnosti valné hromady Fondu.
- 9.3. Majetek a dluhy z investiční činnosti Fondu jsou oceňovány reálnou hodnotou, a to v Kč (českých korunách), podle platných účetních standardů a v souladu s § 196 Zákona a dalšími právními předpisy, zejména Nařízením a Vyhláškou o pravidlech. Reálná hodnota nemovitých věcí a Majetkových účastí v jiných právnických osobách po jejich nabytí do Majetku Fondu stanovená ke konci každého kalendářního roku se považuje za reálnou hodnotu těchto aktiv v Majetku Fondu pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty těchto aktiv v Majetku Fondu.

Stanovení aktuální hodnoty Investiční akcie Fondu

- 9.4. Aktuální hodnota Investičních akcií Fondu je stanovována zpětně k poslednímu dni rozhodného období. Rozhodné období začíná běžet dnem následujícím po dni, v němž skončilo předchozí rozhodné období, pro které byla stanovena poslední aktuální hodnota investiční akcie. V obvyklých případech je rozhodným obdobím kalendářní pololetí a dnem, k němuž se stanovuje aktuální hodnota investiční akcie, je poslední den příslušného kalendářního pololetí. Výjimečně může být rozhodné období kratší či delší, zejména v případech, kdy je Fond účastníkem přeměny dle příslušných právních předpisů nebo v případě mimořádného stanovení aktuální hodnoty akcií. Aktuální hodnota investiční akcie je vyhlášována do 45 (čtyřiceti pěti) dnů od konce rozhodného období. V mimořádných a odůvodněných případech, které určí statut, může být aktuální hodnota investiční akcie vyhlášována do 60 (šedesáti) dnů od konce rozhodného období. Výjimkou je vyhlášení aktuální hodnoty investiční akcie za rozhodné období, jehož poslední den se kryje s koncem účetního období, přičemž lhůta k vyhlášení se v tomto případě prodlužuje na 75 (sedmdesát pět) dnů od konce rozhodného období. V mimořádných a odůvodněných případech, které určí statut, může být aktuální hodnota investiční akcie vyhlášována do 90 (devadesáti) dnů od konce rozhodného období, jehož poslední den se kryje s koncem účetního období. Aktuální hodnota Investiční akcie se zaokrouhluje na čtyři desetinná místa.

Oceňování majetku Fondu

- 9.5. Majetkové hodnoty v Majetku Fondu jsou oceňovány Investiční společností jedenkrát ročně, vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku. Zvláštní pravidla platí pro oceňování nemovitostí v Majetku Fondu (čl. 9.6 Statutu) a Majetkových účastí Fondu v Nemovitostních společnostech (čl. 9.7 Statutu).
- 9.6. Oceňování nemovitostí v Majetku Fondu je prováděno následovně:
 - a) Před nabytím nemovitosti do Majetku Fondu nebo před jejím prodejem z Majetku Fondu se nemovitost dle § 284 odst. 3 v návaznosti na § 265 až 271 Zákona znalecky

ocení. Ke dni nabytí nebo pozbytí vlastnického práva Fondu k nemovitosti nesmí uplynout více než 6 měsíců ode dne, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce.

- b) Po nabytí do Majetku Fondu je reálná hodnota nemovitosti znalecky oceňována jedenkrát za dva roky, vždy k 31. 12. kalendářního roku, ve kterém příslušné dvouleté období končí. Ke 31.12. kalendářního roku, ve kterém nemovitost nebude oceněna znalecky, provede její ocenění Investiční společnost.
- c) V případě náhlé změny okolností ovlivňujících hodnotu nemovitostí v Majetku Fondu zajistí Investiční společnost bez zbytečného odkladu poté, co se o takové změně dozví, mimořádné znalecké ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující hodnotu nemovitostí v Majetku Fondu. Na základě tohoto mimořádného ocenění provede Investiční společnost rovněž mimořádné stanovení aktuální hodnoty Investičních akcií, kterou spolu s datem jejího mimořádného stanovení zpřístupní na internetových stránkách, jejichž adresa je uvedena v čl. 12.5 Statutu, a to způsobem, který umožňuje přístup každému návštěvníkovi uvedené internetové adresy.

9.7. Oceňování Majetkových účastí Fondu v Nemovitostních společnostech je prováděno následovně:

- a) Před nabytím Majetkové účasti do Majetku Fondu nebo před jejím prodejem z Majetku Fondu provede ocenění Majetkové účasti Investiční společnost.
- b) Po nabytí do Majetku Fondu je reálná hodnota Majetkové účasti znalecky oceňována jedenkrát za dva roky, vždy k 31. 12. kalendářního roku, ve kterém příslušné dvouleté období končí. Ke 31.12. kalendářního roku, ve kterém Majetková účast nebude oceněna znalecky, provede její ocenění investiční společnost.
- c) V případě náhlé změny okolností ovlivňujících hodnotu Majetkových účastí Fondu na Nemovitostních společnostech provede Investiční společnost bez zbytečného odkladu poté, co se o takové změně dozví, mimořádné ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující hodnotu Majetkových účastí Fondu na Nemovitostních společnostech. Na základě tohoto mimořádného ocenění provede Investiční společnost rovněž mimořádné stanovení aktuální hodnoty Investičních akcií, kterou spolu s datem jejího mimořádného ocenění zpřístupní na internetových stránkách, jejichž adresa je uvedena v čl. 12.5 Statutu, a to způsobem, který umožňuje přístup každému návštěvníkovi uvedené internetové adresy.

9.8. Znalecké ocenění nemovitostí v Majetku Fondu a Majetkových účastí Fondu v Nemovitostních společnostech provede k tomu oprávněný nezávislý znalec, kterého ze seznamu znalců vybere Investiční společnost. Znalec je odměňován na základě uzavřené smlouvy. Výše odměny odpovídá ceně obvyklé pro typ příslušného znaleckého ocenění.

9.9. Při přepočtu hodnoty aktiv vedených v cizí měně se použije kurz devizového trhu ČNB vyhlášený ČNB pro den, ke kterému se přepočet provádí.

Oceňování dluhů Fondu

9.10. Dluhy Fondu jsou oceňovány Investiční společností jedenkrát ročně vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku.

Členění majetku a dluhů Fondu

9.11. Protože ke dni vydání Statutu Fond nevytvořil žádný podfond, odděluje v souladu s ustanovením § 164 odst. 1 Zákona od 1. 6. 2017 účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (Investiční část) od svého ostatního jmění (Neinvestiční část).

Zprávy o hospodaření a nakládání s výnosy Fondu

9.12. Výroční zprávy o hospodaření Fondu jsou uveřejněny v elektronické podobě na internetových stránkách, jejichž adresa je uvedena v čl. 12.5 Statutu, a to způsobem, který umožňuje přístup každému návštěvníkovi uvedené internetové adresy. Údaj o aktuální hodnotě Fondového kapitálu Investiční a Neinvestiční části a údaj o struktuře Majetku Fondu k poslednímu dni příslušného období naleznou akcionáři a investoři na internetových stránkách, jejichž adresa je uvedena v čl. 12.5 Statutu, a to způsobem stanoveným v prvním odstavci uvedeného článku.

9.13. Výnosy Fondu z investiční činnosti jsou reinvestovány v souladu s tímto Statutem za účelem zvýšení Majetku Fondu a hodnoty Investičních akcií, případně na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může být zisk nebo jeho část z investiční činnosti Fondu v souladu se Stanovami vyplacen investorům ve formě dividendy. Pravidla pro rozdělení zisku v případě vytvořeného podfondu upravují Stanovy.

9.14. Pokud v souladu s čl. 9.13 Statutu valná hromada Fondu rozhodne o tom, že investorům bude vyplacen podíl na zisku, pak se podíl na zisku investora určí poměrem počtu jím vlastněných Investičních akcií k počtu všech Investičních akcií k datu výplaty podílu na zisku.

Souhrn podílů na zisku určený k rozdělení mezi investory nesmí překročit výši hospodářského výsledku posledního skončeného účetního období zvýšenou o nerozdělený zisk z předchozích období a sníženou o ztráty z předchozích období a o příděly do rezervních a jiných fondů, které Fond v souladu se Stanovami vytváří.

Fond nesmí rozdělit zisk ani jiné vlastní zdroje mezi investory, pokud se ke dni skončení posledního účetního období Fondový kapitál vyplývající z řádné nebo mimořádné účetní závěrky nebo Fondový kapitál po tomto rozdělení sníží pod minimální výši Fondového kapitálu vyžadovanou Zákonem, zvýšenou o fondy, které nelze podle ZOK nebo Stanov rozdělit mezi vlastníky akcií Fondu.

9.15. Zálohy na podíl na zisku nebudou investorům vypláceny.

9.16. Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu se ZOK.

9.17. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo přijato usnesení valné hromady o rozdělení zisku. Podíl na zisku je placen převodem na účet investora zapsaný v seznamu akcionářů Fondu.

9.18. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje ve lhůtě stanovené právními předpisy.

10. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIŘECH FONDU

10.1. Fond vydává cenné papíry, resp. zaknihované cenné papíry za účelem shromáždění peněžních prostředků ve Fondu. Vydávání cenných papírů, resp. zaknihovaných cenných papírů probíhá prostřednictvím Investiční společnosti. Cenné papíry, resp. zaknihované cenné papíry vydávané Fondem jsou dvojího druhu, a to Zakladatelské a Investiční akcie. Fond však může vydávat i jiné druhy cenných papírů v souladu s platnými právními předpisy.

10.2. Zakladatelské akcie

10.2.1. Druh: zakladatelská akcie, s níž nemůže být spojeno právo na její odkoupení na účet Fondu ani jiné zvláštní právo.

10.2.2. Podoba a forma: Cenný papír (tj. v listinné podobě) ve formě na jméno.

10.2.3. Jedná se o kusové akcie, tj. akcie bez jmenovité hodnoty.

10.2.4. Měnou emisního kurzu Zakladatelských akcií je CZK.

10.2.5. Zakladatelské akcie nemohou být v souladu s ust. § 159 odst. 2 Zákona přijaty k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů ani jiném veřejném trhu.

10.2.6. Zakladatelské akcie jako cenný papír na jméno ve smyslu čl. 10.2.2. Statutu jsou v držení vlastníků Zakladatelských akcií, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Akcionáři Fondu se zapisují do seznamu akcionářů Fondu.

10.2.7. Akcionáři Fondu se podílejí pouze na majetku Fondu v Neinvestiční části v poměru jimi vlastněných Zakladatelských akcií k celkovému počtu Zakladatelských akcií. Akcionářská práva vlastníků Zakladatelských akcií upravují Stanovy Fondu.

10.2.8. Úpis Zakladatelských akcií Fondu probíhá v souladu s obecně závaznými právními předpisy, kterými je Fond, jako akciová společnost vázán, jakož i v souladu se Stanovami a s dotčenými ustanoveními Zákona.

10.2.9. Změny zapisovaného základního kapitálu Fondu upravují Stanovy Fondu.

Zakladatelské akcie Fondu jsou vydávány v souladu se Stanovami a s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

10.2.10. Převoditelnost Zakladatelských akcií upravují Stanovy Fondu.

10.3. Investiční akcie

10.3.1. Fond vydává Investiční akcie, se kterými je spojeno právo investora na jejich odkoupení Fondem. S investiční akcií není spojeno hlasovací právo, ledaže Zákon, Stanovy nebo Statut stanoví jinak.

10.3.2. Podoba a forma: Zaknihovaný cenný papír ve formě na jméno.

10.3.3. Investiční akcie jsou vydávány buď k Fondu jako takovému nebo k jednotlivému podfondu v případě, že dojde k vytvoření alespoň jednoho podfondu.

- 10.3.4. Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. Investičním akciím Fondu byl přidělen ISIN (International Securities Identification Number): CZ0008041514.
- 10.3.5. Investiční akce Fondu nejsou přijaty k obchodování v žádném mnohostranném obchodním systému.
- 10.3.6. Měnou emisního kurzu Investičních akcií je CZK.
- 10.3.7. Evidence Investičních akcií Fondu je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů. Centrální evidenci vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Investiční akcie Fondu, jednotlivých akcionářů jsou evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat Investiční společnosti a osobě vedoucí evidenci dle předchozí věty (prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře, u něhož mají veden svůj majetkový účet) veškeré změny ve svých identifikačních údajích.
- 10.3.8. Vlastnické právo k Investičním akciím Fondu se prokazuje u investorů - fyzických osob doložením aktuálních údajů z jejich majetkového účtu vlastníka cenných papírů, na němž jsou Investiční akcie vedeny a průkazem totožnosti, u investorů - právnických osob doložením aktuálních údajů z jejich majetkového účtu vlastníka cenných papírů, na němž jsou Investiční akcie vedeny, aktuálním výpisem z obchodního rejstříku a průkazem totožnosti fyzické osoby oprávněné za právnickou osobu jednat.
- 10.3.9. Osoba, která upsala Investiční akcie Fondu je oprávněna vykonávat akcionářská práva v rozsahu upsaných Investičních akcií od okamžiku, kdy byly tyto Investiční akcie v souladu s tímto Statutem vydány.

Investoři se podílejí na Majetku Fondu v Investiční části v poměru jimi vlastněných Investičních akcií k celkovému počtu Investičních akcií.

S Investičními akciemi jsou spojena zejm. následující práva jejich vlastníka:

- a) právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Fondu, resp. podfondu, dojde-li k jeho vytvoření,
- b) právo na podíl na zisku z investiční činnosti Fondu, resp. podfondu, dojde-li k jeho vytvoření,
- c) právo na likvidační zůstatek v Investiční části při zániku Fondu s likvidací, resp. na likvidační zůstatek podfondu, dojde-li k jeho vytvoření,
- d) právo na bezplatné poskytnutí informací v souladu s tímto Statutem,
- e) právo na bezplatné poskytnutí Statutu, výročních a dalších zpráv Fondu. Fond investorovi dokumenty dle předchozí věty poskytuje tak, že jsou k dispozici na internetových stránkách, jejichž adresa je uvedena v čl. 12.5 Statutu, způsobem, který umožňuje přístup každému návštěvníkovi uvedené internetové adresy.

Shora uvedeným výčtem nejsou dotčena další práva investorů dle obecně závazných právních předpisů, Stanov a Statutu.

10.3.10. Úpis Investičních akcií Fondu probíhá v souladu s dotčenými ustanoveními Zákona a s obecně závaznými právními předpisy, kterými je Fond jako akciová společnost vázán, jakož i v souladu se Stanovami, Statutem, příslušnou smlouvou o úpisu, vydání a zpětném odkupu Investičních akcií uzavřenou mezi Fondem a investorem a s veřejnou výzvou k úpisu Investičních akcií a na jejím základě.

Vydávání a odkupování Investičních akcií

10.3.11. Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány (případě je jejich vydávání a odkupování pozastaveno) v souladu a za podmínek uvedených v ust. § 130 až § 140 Zákona ve spojení s ust. § 163 odst. 2 až 4 Zákona, jakož i v souladu se Stanovami, Statutem, a příslušnou smlouvou o úpisu, vydání a zpětném odkupu Investičních akcií uzavřenou mezi Fondem a investorem a na jejím základě.

10.3.12. Investiční akcie Fondu jsou vydávány za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro příslušné období, v němž se nachází rozhodný den, kterým je den připsání finančních prostředků poukázaných investorem na k tomu určený účet Fondu vedený u Depozitáře, případně jiný den určený z vážného důvodu v konkrétním případě jako rozhodný Investiční společnosti. Investiční akcie nelze vydat, dokud nebudou finanční prostředky připsány na příslušný bankovní účet Fondu, případně nebude v souladu se Stanovami poskytnuto nepeněžitě plnění.

10.3.13. Investiční akcie je vydána připsáním na majetkový účet vlastníka cenných papírů, který je pro investora veden v příslušné evidenci prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře. Investiční akcie budou vydány nejpozději do 20 (dvaceti) dnů od vyhlášení aktuální hodnoty Investičních akcií pro příslušné období, v němž se nachází rozhodný den ve smyslu čl. 10.3.12 Statutu. O vydání Investičních akcií je investor informován písemně oznámením odeslaným na adresu nebo elektronickou adresu uvedenou ve smlouvě o úpisu, vydání a zpětném odkupu Investičních akcií, přičemž oznámení obsahuje informaci o počtu vydaných Investičních akcií a aktuální hodnotě, za níž byly Investiční akcie vydány. Investor se může o vydání Investičních akcií přesvědčit také výpisem z jeho majetkového účtu vlastníka cenných papírů, který pro účely vydání Investičních akcií uvedl.

10.3.14. Počet Investičních akcií vydaných investorovi odpovídá podílu částky připsané na základě platby investora na k tomu určený účet Fondu (podfondu) a aktuální hodnoty Investiční akcie Fondu (podfondu) platné pro rozhodný den, sníženému o případnou přírážku dle Statutu. Takto vypočtený počet Investičních akcií se zaokrouhluje na celá čísla směrem dolů; případný rozdíl mezi investorem uhrazenou částkou a součtem hodnoty všech vydaných Investičních akcií je příjmem Fondu.

10.3.15. Odkupování Investičních akcií Fondu probíhá na základě žádosti o jejich odkoupení, kterou investor předkládá Fondu.

10.3.16. Fond odkupuje Investiční akcie za aktuální hodnotu Investiční akcie vyhlášenou zpětně pro rozhodné období, v němž obdržel žádost investora o odkup.

10.3.17. Minimální hodnota jednotlivého odkupu Investičních akcií činí 1.000.000,- Kč.

Výše hodnoty všech Investičních akcií ve vlastnictví jednoho investora vypočtená kumulativně, tj. pro všechny podfondy, byly-li vytvořeny, dohromady, resp. i při zohlednění investorovy investice do jiných fondů obhospodařovaných Investiční společností ve smyslu ust. § 272, odst. 1, písm. h) Zákona, nesmí po provedení odkupu Investičních akcií Fondu klesnout pod částku odpovídající částce 125.000,- EUR (jedno sto dvacet pět tisíc euro), resp. 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých) v případě, že se jedná o osobu investora uvedenou v ust. § 272, odst. 1, písm. i) bod 2. Zákona. Pokud by hrozilo, že k tomu dojde, Fond odkoupí od investora rovněž všechny zbývající Investiční akcie ve vlastnictví investora.

10.3.18. Odkup Investiční akcií Fondem a výplata části Majetku Fondu odpovídající hodnotě odkoupených Investičních akcií investorovi, budou Investiční společnosti zajištěny do:

- a) 4 měsíců ode dne, kdy investor předložil 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);
- b) 6 měsíců od dne, kdy investor předložil 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);
- c) 12 měsíců ode dne, kdy investor předložil 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);

Výplata bude provedena bezhotovostním převodem na účet investora uvedený ve smlouvě o úpisu, vydání a zpětném odkupu Investičních akcií, případně v žádosti o odkup.

10.3.19. Součástí odkupu Investičních akcií, které budou v době žádosti o jejich odkup přijaty k obchodování na regulovaném trhu, bude i postup vedoucí k odepsání odkupovaných Investičních akcií z účtu vlastníka pro investora vedený v evidenci zaknihovaných cenných papírů, jakož i stažení odkupovaných Investičních akcií z obchodování na regulovaném trhu. V případě dle předchozí věty je investor žádající o odkup povinen poskytnout Fondu, Investiční společnosti, organizátorovi příslušného regulovaného trhu a osobě vedoucí příslušnou evidenci zaknihovaných cenných papírů nezbytnou součinnost k uskutečnění procesu odepsání a stažení odkupovaných Investičních akcií z regulovaného trhu. V případě, že investor takovou součinnost neposkytne, není Fond po dobu neposkytnutí součinnosti investora v prodlení s odkupem Investičních akcií.

10.3.20. Jsou-li odkupovány Investiční akcie vydané k podfondu, výplata části majetku podfondu, odpovídající hodnotě odkoupených Investičních akcií vydaných k tomuto podfondu, je splatná ve lhůtě uvedené ve statutu podfondu.

10.3.21. Klesne-li výše Fondového kapitálu Fondu na částku odpovídající 1.250.000,- EUR (milion dvě stě padesát tisíc eur) a nižší, může Investiční společnost pozastavit odkupování Investičních akcií. Dosáhne-li výše Fondového kapitálu Fondu částky odpovídající 500.000.000,- EUR (pět set milionů eur) a vyšší, může Investiční společnost pozastavit vydávání Investičních akcií. Další důvody pro pozastavení vydávání a odkupování

Investičních akcií stanoví Stanovy. Doba, na kterou lze vydávání nebo odkupování Investičních akcií pozastavit, nesmí být delší než 3 měsíce. Pro stanovení dne obnovení vydávání nebo odkupování Investičních akcií platí ust. § 163 odst. 3 Zákona.

11. POPLATKY A NÁKLADY

11.1. Poplatky, náklady a úplaty třetím osobám jsou souhrnem poplatků, nákladů a úplat třetím osobám hrazených Fondem.

Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice (jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice)	
Vstupní poplatek (přirážka)	až 3 %
Výstupní poplatek (srážka)	až 5 %
Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku	
Celková nákladovost v poměru k investičnímu majetku Fondu (nejvýše)	2,95 %
Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek	
Výkonnostní poplatek	NA

Investor nenese žádné další poplatky ani náklady, tj. veškeré náklady a poplatky jsou hrazeny přímo z majetku Fondu. Přestože poplatky a náklady Fondu slouží k zajištění správy jeho majetku, mohou snižovat zhodnocení investovaných prostředků.

11.2. Ukazatel celkové nákladovosti Fondu za předchozí účetní období v procentním vyjádření se rovná poměru celkových nákladů k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu Fondu, přičemž celkovou výší nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech, výnosech a zisku nebo ztrát Fondu podle zvláštního právního předpisu, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji podle tohoto zvláštního právního předpisu.

11.3. Úplata Obhospodařovateli za obhospodařování Fondu se skládá z:

- [redacted] za každý započatý kalendářní měsíc.

Nad rámec výše uvedené úplaty může být Obhospodařovateli dále hrazena úplata spojená s činnostmi uvedenými v odst. 11.7 Statutu.

Úplata Obhospodařovateli bude hrazena z Investiční části Fondu.

11.4. Úplata Administrátorovi za administraci Fondu se skládá z:

- [redacted] za každý započatý kalendářní měsíc.

Nad rámec výše uvedené úplaty může být Administrátorovi dále hrazena úplata spojená s činnostmi uvedenými v odst. 11.7 Statutu.

Úplata Administrátorovi bude hrazena z Investiční části Fondu.

11.5. Úplata Depozitáři za výkon činnosti pro Fond je v souladu s depozitářskou smlouvou stanovena [REDAKCE]. Výše úplaty bude proporcionálně snížena v případě, že služby byly Depozitářem uskutečňovány pouze po část účetního období. K úplatě bude připočtena DPH v zákonné výši.

Úplata Depozitáři náleží od kalendářního měsíce, ve kterém bude vydána první investiční akcie Fondu.

Úplata Depozitáři bude hrazena z Investiční části Fondu.

11.6. Úplata Odborného poradce je součástí úplaty Obhospodařovatele.

11.7. Fondu mohou dále vznikat níže uvedené náklady, které budou přiřazeny Investiční části Fondu:

- daně;
- poplatky za úschovu cenných papírů;
- úplata za uložení a správu zahraničních cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů;
- správní a soudní poplatky;
- úroky z přijatých úvěrů a zápůjček;
- záporné kurzové rozdíly;
- nabývací cena investičního aktiva;
- poplatky a náklady, které mohou vzniknout v souvislosti s pořízením a zcizením majetku;
- náklady na dluhové financování;
- bankovní poplatky;
- úroky ze směnek použitých k zajištění závazků;
- náklady na pojištění majetku;
- náklady na audit účetní závěrky a na vyhotovení daňového přiznání;
- náklady na daňové poradenství;
- náklady na právní služby;
- náklady na provize a poplatky při zprostředkování realizace obchodů s majetkem;
- náklady spojené se správou, opravami a zhodnocováním majetku, zejména nemovitě povahy;
- náklady na administrativu spojenou se správou majetku;
- náklady na případné další činnosti, které souvisejí s administrací Fondu, ale nejsou povinně její součástí;
- náklady na znalecké ocenění majetku a dluhů;
- náklady na přípravu účetních podkladů pro Administrátora;
- mzdy a odměny orgánům Fondu;
- ostatní náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitostí;
- náklady na získávání a vyhodnocování informací od osob, které mají zájem investovat do Fondu ve smyslu § 272 odst. 1 písm. h) nebo i) bod 2. Zákona;
- náklady na konání valných hromad Fondu;
- další náklady spojené s investičními příležitostmi, včetně přiměřených nákladů na nedokončené investiční příležitosti;

- náklady související s přijetím investičních akcií k obchodování na regulovaném trhu;
- další účelně vynaložené náklady v souvislosti s obhospodařováním a administrací Fondu.

12. DALŠÍ INFORMACE

12.1. Vedle Statutu Investiční společnost nezpracovává Sdělení klíčových informací. Investiční společnost však poskytuje investorům před uskutečněním jejich investice do Fondu údaje dle § 241 Zákona. Statut i údaje jsou průběžně aktualizovány a každý akcionář a investor, resp. i potenciální investor před uskutečněním investice do Fondu, je může na požádání získat od Investiční společnosti v jejím sídle či elektronicky.

12.2. Změna statutu Fondu:

Změny Statutu Fondu, navrhuje a schvaluje obhospodařovatel Fondu za podmínek stanovených ve Stanovách Fondu. O změnách Statutu informuje Fond ČNB v souladu s ustanovením § 467 Zákona, přičemž ČNB může v takovém případě postupovat v souladu s ustanovením § 501 Zákona. O změnách statutu Fond informuje také organizátora regulovaného trhu, na němž jsou Investiční akcie přijaty k obchodování.

12.3. Stanovy Fondu nejsou součástí Statutu. V případě vzniku rozporu mezi textem Statutu a Stanov mají přednost Stanovy.

Statut tímto v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 Zákona vylučuje použití ustanovení § 1401, § 1415 odst. 1 a § 1432 až 1437 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, pro obhospodařování Fondu.

12.4. Profil typického investora:

Fond je určen pro kvalifikované investory, tj. fyzické a právnické osoby, které mají zájem investovat své prostředky v souladu s investičním cílem a investiční strategií Fondu a jsou si vědomy všech rizik, které pro ně z této investice vyplývají a znají odlišnosti v regulaci fondů kvalifikovaných investorů od jiných typů investičních fondů. Nejdůležitější rizika při investici do Fondu jsou popsána v čl. 7 Statutu.

Investiční akcie Fondu mohou být smluvně (zejm. úpisem na základě veřejné výzvy) nabývány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu ustanovení § 272 Zákona.

Doporučené zkušenosti: tříleté a delší zkušenosti s investováním do Nemovitostních aktiv v České republice, případně zkušenosti s tímto způsobem investování nabyté v zahraničí.

Fond prostřednictvím Investiční společnosti předloží potenciálnímu investorovi čestné prohlášení, ve kterém investor stvrdí svým podpisem, že splňuje kritéria dle tohoto čl. 12.4 Statutu, a že si je vědom všech rizik, které pro něho z investice do Fondu vyplývají.

Investiční horizont je středně až dlouhodobý.

Minimální hodnota vstupní investice každého investora do Fondu činí při smluvním nabytí Investičních akcií částku v Kč (českých korunách) odpovídající ke dni uskutečnění investice alespoň 125.000 EUR v případě, že se jedná o osobu investora uvedenou v ust. § 272, odst. 1, písm. i) bod 1. Zákona, resp. činí částku 1.000.000,- Kč v případě, že se jedná o osobu investora uvedenou v ust. § 272, odst. 1, písm. i) bod 2. Zákona (dále jen „minimální investice“), ledaže se jedná o případ uvedený v § 272 odst. 1, písm. h) Zákona, kdy se jedná o kvalifikovaného investora s investicí v jiném fondu kvalifikovaných investorů, který

obhospodařuje a jehož administraci provádí rovněž Investiční společnost, přičemž souhrn investice ve Fondu a v takovém jiném fondu odpovídá alespoň 125.000 EUR. Každá následující investice téhož investora činí minimálně 100.000,- Kč. Souhrnná účetní hodnota všech Investičních akcií Fondu jednoho investora nesmí na smluvním základě poklesnout pod hranici minimální investice, má-li zůstat investorem ve Fondu.

12.5. Informace, o kterých to stanoví Statut, budou poskytovány všem vlastníkům akcií Fondu v elektronické podobě na internetové adrese www.amista.cz/povinne-informace/safsic prostřednictvím Klientského vstupu.

Statut Fondu a některé další dokumenty, o nichž tak stanoví Statut a burzovní pravidla, zejména poslední výroční zpráva Fondu, jsou uveřejněny na výše uvedené internetové adrese způsobem, který umožňuje přístup každému návštěvníkovi internetové adresy.

12.6. Podmínky a postup při zrušení Fondu s likvidací a při přeměně Fondu se řídí platnými právními předpisy a Stanovami. Fond se zrušuje s likvidací:

- rozhodnutím valné hromady Fondu,
- rozhodnutím soudu.

Při zrušení Fondu mají vlastníci akcií Fondu právo na podíl na likvidačním zůstatku v souladu s aktuálním zněním Stanov Fondu.

Fond může zaniknout také v důsledku přeměny za podmínky rozhodnutí valné hromady Fondu. Postup přeměny Fondu je upraven v části jedenácté Zákona a ustanoveními zvláštního právního předpisu. Při přeměně Fondu mají vlastníci akcií Fondu zejména právo na vhodný a odůvodněný výměnný poměr akcií v souladu s právními předpisy.

O záměru zrušení nebo přeměny Fondu bude každý vlastník akcií Fondu informován bez zbytečného odkladu písemně na adresu uvedenou v seznamu akcionářů.

12.7. Zdanění Fondu a zisku plynoucího investorům podléhá daňovým předpisům České republiky, zejména pak zákonu č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o dani z příjmů“) a nemusí být pro každého investora shodné. V případě nejistoty ohledně režimu zdanění se investorovi doporučuje obrátit se na daňového poradce.

Zákon o dani z příjmů stanoví pro zdaňování příjmů Fondu sazbu daně z příjmů ve výši 5 %, pokud Fond splňuje podmínky, za kterých je považován za tzv. základní investiční fond ve smyslu § 17b zákona o dani z příjmů, jinak je sazba daně z příjmů Fondu v obvyklé výši.

Předmětem daně z příjmů fyzických nebo právnických osob mohou být rovněž příjmy (výnosy) z prodeje akcií Fondu podle příslušných ustanovení zákona o dani z příjmů.

12.8. Orgánem dohledu ve vztahu k Fondu je ČNB. Adresa: Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, tel.: 224 411 111, e-mailová adresa: info@cnb.cz, internetová adresa: www.cnb.cz.

12.9. Další informace o Fondu si lze vyžádat v sídle Investiční společnosti, případně elektronicky na internetové adrese www.amista.cz, či na adrese elektronické pošty info@amista.cz nebo na tel. +420 226 251 010.

12.10. Fond upozorňuje investory, že zápis v seznamu investičních fondů vedeném ČNB podle § 597 písm. a) Zákona a výkon dohledu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu ze strany Fondu, Investiční společnosti, Depozitáře nebo jiné osoby vlivem selhání lidského faktoru a ani nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude investorovi nahrazena.

12.11. Účinnost statutu

Tento statut nabývá účinnosti dnem jeho přijetí s výjimkou ustanovení 1.1 tohoto Statutu týkající se názvu Fondu, které nabývá účinnosti dnem zápisu Fondu do obchodního rejstříku.

V Praze dne 1. 1. 2018

Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Safety Real, fond SICAV, a.s.