

Statut

# **LUCROS SICAV a.s.**

Fond kvalifikovaných investorů

Účinný ode dne 1. 5. 2021

**LUCROS SICAV a.s.**, IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14923, vydává podle zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“) tento

**Statut  
investičního fondu  
(dále jen „Statut“):**

**1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU**

*1.1. Údaje o osobě*

LUCROS SICAV a.s., IČO: 285 07 428, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14923 (dále jen „**Fond**“).

*1.2. Údaje o rozhodnutí o udělení povolení k činnosti Fondu / o zápisu Fondu do seznamu podle ust. § 597 Zákona*

Fond získal povolení k činnosti na základě rozhodnutí České národní banky (dále jen „**ČNB**“) vydaného dne 11.12.2008 pod č.j. 2008/14056/5701, které nabylo právní moci dne 11.12.2008. Z tohoto důvodu byl Fond po nabytí účinnosti Zákona zapsán do seznamu vedeného ČNB podle ust. § 597 Zákona.

*1.3. Doba, na kterou je Fond založen*

Fond byl založen na dobu neurčitou.

*1.4. Údaj, zda je Fond fondem kolektivního investování či fondem kvalifikovaných investorů*

Fond je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů (tj. osob uvedených v § 272 Zákona).

*1.5. Označení internetové adresy (URL adresa) Fondu*

[www.amista.cz/povinne-informace/lucros](http://www.amista.cz/povinne-informace/lucros) - na této internetové adrese lze nalézt údaje, které mají být zveřejňovány akcionářům Fondu jako investorům dle Zákona či Statutu.

[www.lucros.cz](http://www.lucros.cz) – na této internetové adrese lze nalézt údaje, které mají být zveřejňovány Fondem, jako obchodní společností, dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**ZOK**“).

*1.6. Výše zapisovaného základního kapitálu Fondu*

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu k okamžiku vyhotovení Statutu činí 711.000.000,- Kč (sedm set jedenáct milionů korun českých).

*1.7. Datum vzniku*

Fond vznikl dne 29. 12. 2008.

### 1.8. *Auditor Fondu*

Povinný audit účetní závěrky Fondu zajišťuje společnost Kreston A&CE Audit, s.r.o., IČO: 416 01 416, sídlem Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno (dále jen „**Auditor**“). Uvedená společnost je zapsána v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod č. 007.

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.

### 1.9. *Hlavní podpůrce Fondu*

Fond nemá hlavního podpůrce ve smyslu ustanovení § 85 a násl. Zákona.

### 1.10. *Seznam vytvořených podfondů Fondu*

Fond je oprávněn vytvářet podfondy. K datu vyhotovení Statutu Fond nevytvořil žádný podfond.

### 1.11. *Historické údaje o Fondu*

Obchodní firma Fondu při jeho založení zněla LUCROS uzavřený investiční fond a.s. Dne 21. 1. 2016 došlo ke změně obchodní firmy na LUCROS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a to v souvislosti se změnou stanov Fondu, v jejímž důsledku se Fond z uzavřeného investičního fondu přeměnil na investiční fond s proměnným základním kapitálem. S účinností ke dni zápisu do obchodního rejstříku byla změnou stanov ze dne 30. 3. 2017 obchodní firma Fondu změněna na LUCROS SICAV a.s.

V souladu s § 643 odst. 2 Zákona se povolení k činnosti Fondu, udělené podle zák. č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, považuje ke dni nabytí účinnosti Zákona, tj. ke dni 19. 8. 2013, za povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který je fondem kvalifikovaných investorů, udělené podle Zákona, opravňující Fond přesáhnout rozhodný limit a provádět svou administraci. Dle ust. § 8 odst. 1 Zákona je Fond oprávněn se obhospodařovat.

### 1.12. *Výkladová ustanovení*

Akcionářem Fondu se v tomto Statutu a jeho přílohách rozumí akcionář vlastníci zakladatelské akcie, pokud není v konkrétním případě uvedeno jinak.

Investorem Fondu se v tomto Statutu a jeho přílohách rozumí akcionář vlastníci investiční akcie Fondu, pokud není v konkrétním případě uvedeno jinak.

## **2. ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI**

### **2.1. Údaje o obhospodařovateli**

Obhospodařovatelem Fondu je samotný Fond, tj. jedná se o samosprávný investiční fond dle ustanovení § 8 Zákona. Údaje o obhospodařovateli Fondu jsou tak obsaženy v části 1. Statutu.

### **2.2. Údaje o konsolidačním celku**

Fond nepatří k žádnému konsolidačnímu celku.

### **2.3. Seznam vedoucích osob s uvedením jejich funkcí**

Ing. Jaroslava Valová, dat. nar. 15.4.1947, bytem Hanzelkova 2660/6, Dejvice, PSČ: 160 00, Praha 6, předseda představenstva

Ing. Jana Valová, dat. nar. 19.8.1977, bytem Kladno, Strouhalova 2740, PSČ 272 01, člen představenstva

Bc. Tomáš Vala, dat nar. 8.5.1973, bytem Čimelice 340, PSČ: 39804, člen představenstva

### **2.4. Údaje o funkcích vedoucích osob vykonávaných mimo obhospodařovatele**

Vedoucí osoby nevykonávají žádnou hlavní činnost mimo Fond, jež by k němu měla vztah.

Ing. Jaroslava Valová – SIKO KOUPELNY a.s., IČO: 260 65 801, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, člen dozorčí rady, SIKO VALA s.r.o., IČO: 482 04 251, Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel a jediný společník, SALUCSO s.r.o., IČO: 289 94 752, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel a jediný společník, SIVAKO s.r.o., IČO: 289 96 640, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, VABOLA s.r.o., IČO: 289 96 178, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, SALVETON a.s., IČO: 280 75 285, se sídlem Praha 14 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, předseda představenstva, LUKA DEVELOPMENT a.s., IČO: 280 75 251, se sídlem Skorkovská 1310, Kyje, 198 00 Praha 9, předseda představenstva, Valova Family Office, s.r.o., IČO: 036 26 482, se sídlem Skorkovská 1310, Kyje, 198 00 Praha 9, jednatel, Dům Čertovka s.r.o., IČO: 052 61 252, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, Žižkov development a.s., IČO: 076 67 230, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, předseda představenstva;

Ing. Jana Valová – SIKO KOUPELNY a.s., IČO: 260 65 801, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, člen dozorčí rady, SIVAKO s.r.o., IČO: 289 96 640, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, VABOLA s.r.o., IČO: 289 96 178, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, VALETUDA s.r.o., IČO: 290 05 485, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel a SALVETON a.s., IČO: 280 75 285, se sídlem Praha 14 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, člen dozorčí rady, LUKA DEVELOPMENT a.s., IČO: 280 75 251, se sídlem Skorkovská 1310, Kyje, 198 00 Praha 9, člen dozorčí rady, Valova Family Office, s.r.o., IČO: 036 26 482, se sídlem Skorkovská 1310, Kyje, PSČ 19800 Praha 9, jednatel;

Bc. Tomáš Vala – SIKO VALA s.r.o., IČO: 482 04 251, Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, SIKO KOUPELNY a.s., IČO: 260 65 801, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, místopředseda představenstva, SIVAKO s.r.o., IČO: 289 96 640, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, SALTON s.r.o., IČO: 289 97 387, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, VABOLA s.r.o., IČO: 289 96 178, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, SALVETON a.s., IČO: 280 75 285, se sídlem Praha 14 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, člen představenstva, LUKA DEVELOPMENT a.s., IČO: 280 75 251, se sídlem Skorkovská 1310, Kyje, 19800 Praha 9, člen představenstva, Luka Residential s.r.o., IČO: 273 63 198, se sídlem Skorkovská 1310, Kyje, 19800 Praha 9, jednatel, Valova Family Office, s.r.o.,

IČO: 036 26 482, se sídlem Skorkovská 1310, Kyje, 19800 Praha 9, jednatel, Luka Living s.r.o., IČO: 049 04 303, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, Dům Čertovka s.r.o., IČO: 052 61 252, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, Žižkov servisní s.r.o., IČO: 077 38 862, se sídlem náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, PSČ 13000 Praha 3, jednatel, Žižkov development a.s., IČO: 076 67 230, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, člen představenstva, SIKO ES s.r.o., IČO: 067 29 851, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, Swiss Aqua Technologies CZ s.r.o., IČO: 080 28 834, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 19800, jednatel, Swiss Aqua Technologies AG, CHE-472.587.500, se sídlem Schmitterstrasse 57, 9444 Diepoldsau, Švýcarská konfederace, člen představenstva, Dům Čertovka II s.r.o., IČO: 087 87 468, se sídlem náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, PSČ 13000, jednatel.

#### 2.5. *Umístění majetku Fondu*

Majetek Fondu je umístěn v souladu s ust. § 32 Zákona, když je umístěn do likvidní hodnoty, přičemž kapitál Fondu převyšuje minimální výši kapitálu dle ust. § 29 odst. 2 Zákona.

### **3. ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI FONDU**

#### **3.1. Údaje o osobě administrátora Fondu**

Administrátorem Fondu je AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10626 (dále jen „**Administrátor**“).

Administrátor vznikl dne 6. 4. 2006.

Administrátor získal povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006. Z tohoto důvodu byl Administrátor po nabytí účinnosti Zákona zapsán do seznamu vedeného ČNB podle § 596 písm. a) Zákona.

Základní kapitál Administrátora činí 9.000.000,-- Kč (devět milionů korun českých) a je plně splacen.

Administrátor 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.

#### **3.2. Rozsah hlavních činností, které administrátor pro Fond vykonává**

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 jeho 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,
- h) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a podpora tvorby pololetní zprávy Fondu,
- i) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů investorům Fondu a jiným osobám, a
- j) 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. Vedoucí osoby Administrátora**

- Ing. Ondřej Horák, předseda představenstva a výkonný ředitel
- Ing. Petr Janoušek, člen představenstva a finanční ředitel
- Mgr. Pavel Bareš, člen představenstva

Vedoucí osoby nevykonávají žádnou hlavní činnost ve vztahu k Fondu mimo Administrátora. Vedoucí osoby vykonávají následující funkce, které mají vztah k činnosti Administrátora:

- Ing. Ondřej Horák: předseda představenstva společnosti AMISTA consulting, a.s.
- Ing. Petr Janoušek: člen představenstva společnosti AMISTA consulting, a.s.

### 3.4. *Další Údaje o činnostech Administrátora*

Administrátor 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 fondů;
- k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů a srovnatelných zahraničních fondů.

Administrátor administruje investiční fondy, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz) a také na internetových stránkách Administrátora [www.amista.cz](http://www.amista.cz).

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

#### **4. ÚDAJE O POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU Zahrnuje ADMINISTRACE FONDU**

##### **4.1. Vymezení činností, jejichž výkonem lze pověřit jiného**

Ve smyslu ust. § 23 písm. h) a ust. § 50 písm. g) Zákona lze jiného pověřit výkonem jakékoli činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu, zajistí-li Investiční společnost splnění podmínek stanovených Zákonem. Pověřením jiného výkonem jednotlivé činnosti zůstává ve vztahu ke třetím osobám nedotčena povinnost Investiční společnosti nahradit újmu vzniklou porušením její povinnosti jako administrátora, stanovené platnými právními předpisy a Statutem.

V případě pověření jiného pak na základě informací obdržných od osoby pověřené výkonem jednotlivé činnosti oznamuje Fond svým akcionářům a investorům prostřednictvím klientského vstupu ve smyslu odst. 12. 3. Statutu 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. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti u administrace Fondu**

Administrátor je oprávněn pověřit jiného výkonem kterékoliv z činností, kterou zahrnuje administrace Fondu.

Administrátor pověřil výkonem jednotlivé činnosti související s administrací Fondu společnost SIKO KOUPELNY a.s., IČO: 260 65 801, se sídlem Praha 9 - Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 198 00, která bude vykonávat následující činnosti:

- vedení účetnictví Fondu,
- plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním.



## **5. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI**

### **5.1. Údaje o osobě depozitáře**

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a. s., IČO: 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 15057.

### **5.2. Údaj o zápisu do seznamu depozitářů**

Depozitář je zapsán do seznamu depozitářů vedeného ČNB dle ust. § 596 písm. e) Zákona, jako depozitář, a to konkrétně pro výkon činnosti depozitáře pro standardní fondy, speciální fondy a fondy kvalifikovaných investorů.

### **5.3. Popis základních činností depozitáře včetně jeho odpovědnosti**

Depozitář zejména:

- a) zajišťuje opatrování, úschovu a evidenci majetku Fondu v souladu s ustanovením § 71 Zákona;
- b) zřizuje, vede a eviduje účty na jméno nebo ve prospěch Fondu a kontroluje pohyb peněžních prostředků Fondu na těchto účtech, a to v souladu s ustanovením § 72 Zákona;
- c) kontroluje, zda v souladu se Zákonem, přímo použitelným předpisem Evropské unie v oblasti obhospodařování investičních fondů, Statutem a ujednáními depozitářské smlouvy
  - i. byly vydávány a odkupovány investiční akcie Fondu,
  - ii. byla vypočítávána aktuální hodnota investiční akcie Fondu,
  - iii. byl oceňován majetek a dluhy Fondu,
  - iv. byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem Fondu v obvyklých lhůtách,
  - v. jsou používány výnosy plynoucí pro Fond;
- d) provádí příkazy obhospodařovatele Fondu v souladu se Statutem a depozitářskou smlouvou;
- e) kontroluje stav majetku Fondu, který nelze mít v opatrování nebo v úschově podle příslušného ustanovení Zákona.

V případě, že depozitář způsobí újmu obhospodařovateli Fondu, Fondu nebo investorovi Fondu v důsledku porušení své povinnosti stanovené nebo sjednané pro výkon jeho činnosti jako depozitáře, je povinen ji nahradit, přičemž této povinnosti se zproští pouze v případě, kdy prokáže, že újmu nezavinil ani z nedbalosti.

### **5.4. Údaje o jiných osobách, které depozitář pověřil výkonem jednotlivé činnosti depozitáře**

Depozitář nepověřil žádnou třetí osobu výkonem jednotlivé činnosti depozitáře.

### **5.5. Údaje o jednáních depozitářské smlouvy, která umožňují převod nebo další použití majetku Fondu depozitářem**

Depozitářská smlouva neumožňuje převod nebo další použití majetku Fondu depozitářem.

## **6. INVESTIČNÍ POLITIKA**

### **6.1. Investiční cíl**

Investičním cílem 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.

Investiční strategie Fondu je uvedena v investiční příloze Statutu.

### **6.2. Charakteristika typického investora**

Profil typického investora: kvalifikovaný investor ve smyslu Zákona, který má zájem o investování do perspektivní a stále se rozvíjející oblasti nemovitostního trhu, případně do nehmotných aktiv, jako jsou např. ochranné známky. Zároveň je připraven nést vyšší riziko spočívající v nižší likviditě portfolia Fondu a nižší míře diverzifikace portfolia. Investor by měl být schopen akceptovat i delší období negativního vývoje hodnoty akcií Fondu, proto je investice vhodná pro zkušeného kvalifikovaného investora, který si může dovolit odložit investovaný kapitál nejméně na 10 let.

Investiční horizont: deset (10) let a více.

Zkušenosti s investováním: tříleté a delší zkušenosti s nákupem nemovitostí jako investice v České republice, případně zkušenosti s tímto způsobem investování nabyté i v jiných zemích.

### **6.3. Ověření zkušeností**

Vzhledem k tomu, že se jedná o fond kvalifikovaných investorů, vhodnost investičního fondu pro potenciální investory se zpravidla neposuzuje, není-li dále uvedeno jinak.

Fond posoudí, zda potenciální investor splňuje podmínky ustanovení § 272 Zákona, v případě potenciálního investora podle ustanovení § 272 odst. 1 písm. h) nebo i) Zákona předloží takovému potenciálnímu investorovi samostatné prohlášení, ve kterém tento investor stvrdí svým podpisem, že si je vědom všech rizik, které pro něho z této investice vyplývají.

V případě investora podle ustanovení § 272 odst. 1 písm. h) nebo i) bod 2. Zákona odpovědná osoba dále písemně potvrdí, že se na základě informací získaných od investora důvodně domnívá, že tato investice odpovídá finančnímu zázemí, investičním cílům a odborným znalostem a zkušenostem daného investora v oblasti investic.

### **6.4. Výše minimální vstupní investice jednoho investora**

Minimální hodnota vstupní investice každého investora do Fondu, který je kvalifikovaným investorem podle ustanovení § 272 odst. 1 písm. i) bod 1. Zákona, činí 125.000,- EUR (sto dvacet pět tisíc euro). Minimální hodnota vstupní investice každého investora do Fondu, který je kvalifikovaným investorem podle ustanovení § 272 odst. 1 písm. i) bod 2. Zákona, činí 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých). To neplatí, jde-li o kvalifikovaného investora dle § 272 odst. 1 písm. a) až h) Zákona, případně, jde-li o osobu, která se z jiného důvodu stanoveného platnými právními předpisy považuje za kvalifikovaného investora. Výše hodnoty investice investora se počítá kumulativně, tj. jako součet výše všech investic jednoho investora v rámci jednoho obhospodařovatele. Hodnota investice každého investora do Fondu nesmí v důsledku jeho jednání klesnout pod stanovenou minimální výši investice, která se na něj vztahuje dle tohoto odstavce Statutu, pokud nedojde k prodeji všech investičních akcií v držení investora do Fondu.

Každá následující investice stejného investora činí minimálně 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých).

6.5. *Vymezení okruhu investorů, pro které je Fond určen*

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu ustanovení § 272 Zákona.

6.6. *Pravidla poskytování informací a údajů*

Informace týkající se Fondu budou poskytovány investorům do Fondu v souladu s odst. 12.3 Statutu.

6.7. *Zvláštní výhody pro investory*

Fond nebude poskytovat žádnou zvláštní výhodu žádnému z investorů.

## **7. RIZIKOVÝ PROFIL**

### **7.1. Informace o rizikovém profilu**

Před investováním do Fondu by potenciální investoři měli zvážit možná rizika plynoucí z investování do Fondu.

Investice do Fondu není spojena s žádnou formou zajištění návratnosti investice nebo kapitálového krytí.

Hodnota investice může nejen stoupat, ale i klesat, přičemž návratnost není zaručena.

Investice do Fondu je určena k dosažení výnosu při jejím dlouhodobém držení a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci.

Vzhledem k tomu, že institut syntetického ukazatele není s ohledem na nemovitou povahu aktiv tvořících převážnou část investičního majetku Fondu vhodným nástrojem popisu vztahu rizika a výnosu, není ve Statutu obsažen a jeho klasifikace není stanovována.

### **7.2. Popis všech obecných podstatných rizik**

Uvádí se popis všech podstatných obecných rizik spojených s investováním do Fondu, přičemž specifická rizika spojená zejména s konkrétní investiční strategií a aktivy, do kterých bude Fond investovat, jsou případně uvedena v investiční příloze Statutu.

#### **7.2.1. Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu**

Úvěrové riziko vyplývá z možného nedodržení závazku emitenta investičního nástroje v investičním majetku Fondu či protistrany smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice), případně z nesplacení pohledávky dlužníkem včas a v plné výši.

#### **7.2.2. Riziko týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů Fondu**

Vzhledem k tomu, že Fond nevytvořil žádný podfond, 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 pak lze k uspokojení pohledávky věřitele nebo akcionáře za Fondem, která vznikla v souvislosti s její investiční činností, použít pouze majetek Fondu z této investiční činnosti, když majetek z investiční činnosti Fondu nelze použít ke splnění dluhu, který není dluhem z jeho investiční činnosti.

V souladu s ustanovením § 164 odst. 3 Zákona se pak práva akcionáře vlastníci investiční akcie Fondu, spojená s takovými investičními akciemi Fondu, vztahují jen k majetku a dluhům z investiční činnosti Fondu.

Bez ohledu na výše uvedené nelze zcela vyloučit riziko pokusu nepřipustného zásahu třetích osob do investičního majetku Fondu v souvislosti s plněním závazků z neinvestiční části majetku Fondu, a to zejména v případě exekuční či insolvenční situace Fondu, resp. jeho neinvestiční části.

#### **7.2.3. Riziko nedostatečné likvidity**

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Obecně u investic do nemovitého majetku, stejně jako hmotného majetku typu ochranných známek, existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, u nemovitostí dále riziko investic, na kterých váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko

nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. S ohledem na povahu významné části investičního majetku Fondu, jež může být tvořena nemovitostmi, probíhá oceňování majetku a dluhů v souladu se Statutem vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující významně zejména hodnotu investičního majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota investiční akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou investičního majetku a dluhů Fondu. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících reálnou hodnotu investičního majetku a dluhů Fondu, postupuje Fond v souladu se Statutem.

Nabývá-li Fond do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

S ohledem na možnost Fondu přijímat úvěry resp. zápůjčky do souhrnné výše představující dvacetinásobek hodnoty čistých aktiv přiřaditelných investorům (byť maximálně ve výši 95 % hodnoty pořízované nemovitosti bez ohledu na počet věřitelů), dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na investiční majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty investičního majetku Fondu. Vzhledem k uvedené páce a úvěrové angažovanosti Fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.

Vzhledem k tomu, že s cennými papíry vydávanými Fondem (tj. se zakladatelskými akciemi Fondu, nikoliv s investičními akciemi Fondu) není spojeno právo na jejich odkup, není v Statutu uveden popis cenných papírů vydávaných Fondem za běžných a mimořádných okolností a v případech již podaných žádostí o odkoupení cenných papírů.

#### *7.2.4. Riziko vypořádání*

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

#### *7.2.5. Tržní riziko*

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

#### *7.2.6. Operační riziko*

Riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí. Toto riziko pak může být umocněno v případě zřízení zajišťovacích mechanismů ve prospěch věřitele Fondu.

#### *7.2.7. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)*

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

#### *7.2.8. Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem*

Riziko změn hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v návaznosti na změny aktiv, do nichž Fond investuje

#### *7.2.9. Úrokové riziko*

Riziko vyplývající z potenciálních změn v úrovni a volatilitě úrokových výnosů i změn v korelacích mezi úrokovými výnosy pro jednotlivá úroková období.

#### *7.2.10. Riziko dluhového financování*

Riziko spojené s případnou neschopností Fondu splácet přijaté úvěry nebo zápůjčky. Fond je v souladu s odst. 1.7 Statutu oprávněn přijmout úvěry a zápůjčky v souhrnné výši nepřesahující 95 % hodnoty majetku investiční části Fondu.

#### *7.2.11. Měnové riziko*

Riziko vyplývající z potenciálních pohybů měnových kurzů zahraničních měn, tzn. z volatility jednotlivých měn, ze změn v korelacích jednotlivých měn a z devalvačního rizika.

#### *7.2.12. Riziko změny Statutu*

Vzhledem k tomu, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů dle Zákona, může být jeho statut ze strany obhospodařovatele měněn a aktualizován, včetně změn investiční strategie Fondu.

V případě, že dojde ke změně Statutu spočívající v zásadní změně investiční strategie Fondu, má investor do investičních akcií Fondu možnost požádat do 30 dnů od této změny o odkup investičních akcií Fondu. Fond je povinen od tohoto vlastníka příslušné investiční akcie odkoupit za podmínek platných před příslušnou změnou Statutu. V takovém případě není Fond oprávněn účtovat si srážku uvedenou ve Statutu.

## **8. HISTORICKÁ VÝKONNOST**

### *8.1. Informace o historické výkonnosti*

Konkrétní informace o historické výkonnosti Fondu jsou uvedeny v investiční příloze Statutu.

## **9. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM, INFORMACE O PODÍLU NA ZISKU**

### **9.1. Účetní období**

Účetní období Fondu je stanoveno od 1. ledna do 31. prosince kalendářního roku.

### **9.2. Členění majetku a dluhů Fondu**

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ustanovením § 164 odst. 1 Zákona účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „**investiční část Fondu**“) od svého ostatního jmění (dále jen „**neinvestiční část Fondu**“).

### **9.3. Působnost ke schválení účetní závěrky Fondu**

Schválení účetní závěrky Fondu, jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Fondu, náleží do působnosti valné hromady Fondu, a to za podmínek uvedených ve stanovách Fondu. Valná hromada schvaluje výsledek hospodaření a rozhoduje o rozdělení zisku, resp. o úhradě ztráty samostatně pro investiční část Fondu a neinvestiční část Fondu.

### **9.4. Použití zisku a výplata podílu na zisku z neinvestiční činnosti**

Informace o způsobu použití zisku z neinvestiční činnosti a údaje pro výplatu podílu na zisku z neinvestiční činnosti jsou uvedeny ve stanovách Fondu.

### **9.5. Použití zisku a výplata podílu na zisku z investiční činnosti**

Informace o způsobu použití zisku z investiční činnosti a údaje pro výplatu podílu na zisku z investiční činnosti jsou uvedeny v investiční příloze Statutu.

### **9.6. Historické účetní rozdělení majetku a dluhů Fondu na investiční a neinvestiční část**

V důsledku povinnosti účetního rozdělení majetku a dluhů na investiční a neinvestiční část Fondu, byla v případě Fondu drtivá většina aktiv (kromě 10 tis. Kč) k datu rozdělení přiřazena investiční části. Pořízení investičního majetku bylo historicky financováno základním (registrovaným) kapitálem. Takto poskytnuté finanční zdroje jsou považovány v rámci sestavení separátních výkazů investiční a neinvestiční části za vnitropodnikovou půjčku.

Investiční část vykazuje tedy vnitropodnikový úvěrový závazek vůči neinvestiční části. Neinvestiční část nevykonává žádnou činnost, kromě vnitropodnikového poskytnutí finančních prostředků. Za tyto prostředky je účtován vnitropodnikový úrok. Na celkové úrovni Fondu je tento vnitropodnikový výnos (náklad na straně investiční části Fondu) eliminován. Úrok z poskytnuté vnitropodnikové půjčky zohledňuje celkové zhodnocení Fondu a alokuje zhodnocení či případné znehodnocení obhospodařovaného majetku tak, aby došlo k rovnoprávnému zhodnocení poskytnutých finančních zdrojů investorů i zakladatelů. Úrok je tedy kalkulován tak, aby čistá hodnota aktiv investiční i neinvestiční části Fondu byla vždy shodná, a tak držitelé investičních akcií i neinvestičních akcií nebyli vůči druhé skupině nikterak poškozeni či zvýhodněni. Úrok je metodicky kalkulován z čistých hodnot, tedy hodnot po zdanění.



## **10. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIŘECH FONDU – OBECNÁ USTANOVENÍ A ZAKLADATELSKÉ AKCIE**

### **10.1. Druh**

Kmenová akcie (zakladatelská akcie Fondu).

### **10.2. Přijetí k obchodování nebo registrace na evropském regulovaném trhu nebo přijetí k obchodování v mnohostranném obchodním systému**

Zakladatelské akcie Fondu nemůžou být v souladu s ust. § 159 odst. 2 Zákona přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu.

### **10.3. Forma**

Cenný papír na řad, tj. listina znějící na jméno.

### **10.4. Jmenovitá hodnota**

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

### **10.5. Měna emisního kurzu zakladatelských akcií**

Měnou emisního kurzu zakladatelských akcií je CZK.

### **10.6. Doklad vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu**

Zakladatelské akcie jako cenný papír na jméno jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

Vlastnické právo k zakladatelským akciím Fondu se prokazuje u akcionářů - fyzických osob výpisem ze seznamu akcionářů vedeného Fondem a průkazem totožnosti, u akcionářů - právnických osob výpisem ze seznamu akcionářů vedeného Fondem, výpisem z obchodního rejstříku akcionáře ne starším 3 měsíců a průkazem totožnosti osoby oprávněné za právnickou osobu jednat. V případě zmocnění vlastníka akcií je navíc třeba předložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele – vlastníka akcií. Výpis ze seznamu akcionářů poskytne na základě písemné žádosti akcionáře Fond.

### **10.7. Popis práv spojených se zakladatelskými akciemi Fondu**

Osoba, která upsala akcie, je oprávněna vykonávat akcionářská práva v rozsahu upsaných zakladatelských akcií Fondu od okamžiku, kdy byly účinně upsány, tj. i když ještě nenastaly účinky zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, nestanoví-li zákon jinak. Tím nejsou dotčena do té doby vykonaná akcionářská práva.

Akcionáři Fondu se podílejí na majetku Fondu v poměru počtu jimi vlastněných zakladatelských akcií Fondu.

Se zakladatelskou akcií Fondu jsou spojena zejm. následující práva:

- a) podílet se v souladu s obecně závaznými právními předpisy, stanovami a Statutem na řízení Fondu;
- b) na podíl na zisku Fondu bez zahrnutí zisku z investiční činnosti Fondu;
- c) na likvidační zůstatek neinvestiční části Fondu při zániku Fondu;
- d) na bezplatné poskytnutí Statutu, poslední výroční zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

Dokumenty uvedené v písmenu d) se neuveřejňují, každému akcionáři, resp. upisovateli jsou k dispozici v souladu s ustanovením odst. 12.3 Statutu.

Shora uvedeným přehledem nejsou dotčena případná další práva vyplývající akcionáři Fondu z obecně závazných právních předpisů.

*10.8. Popis postupu při úpisu akcií Fondu*

Úpis zakladatelských akcií Fondu probíhá v souladu s obecně závaznými právními předpisy, kterými je Fond, jako akciová společnost, vázán, jakož i v souladu s dotčenými ustanoveními Zákona týkajícími se úpisu zakladatelských akcií Fondu.

*10.9. Označení místa úpisu a osob poskytující služby související s úpisem*

Zakladatelské akcie Fondu se upisují a služby související s úpisem se poskytují v sídle Fondu, kontaktní osobou je předseda představenstva Fondu.

*10.10. Popis postupu při zvyšování zapisovaného základního kapitálu Fondu*

Zvyšování zapisovaného základního kapitálu Fondu je možné peněžitými i nepeněžitými vklady (penězi ocenitelnými věcmi). Upsat zakladatelské akcie Fondu lze pouze těmi nepeněžitými vklady (penězi ocenitelnými věcmi), které schválila valná hromada Fondu. Nepeněžité vklady musí být splaceny před podáním návrhu na zápis zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu do obchodního rejstříku.

Zakladatelské akcie Fondu jsou vydávány v České republice v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Postup zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu upravují jeho stanovy.

*10.11. Agregace jednorázově vydaných zakladatelských akcií*

Jednotlivé zakladatelské akcie jednoho akcionáře mohou být nahrazeny hromadnou akcií.

*10.12. Informace o stanovách*

Stanovy Fondu budou akcionáři či investorovi na jeho žádost poskytnuty postupem dle odst. 12.3 Statutu.

**11. INFORMACE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH**

Informace o poplatcích a nákladech Fondu jsou obsaženy v investiční příloze Statutu.

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

### **12.1. Údaje o Statutu**

Změny Statutu provádí Obhospodařovatel, pokud ze stanov Fondu nevyplývá souhlas dalšího orgánu. O provedených 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 evropského regulovaného trhu, na němž jsou akcie Fondu přijaty k obchodování, tj. Burzu cenných papírů Praha, a.s.

Statut a jeho změny se neuveřejňují. Každému akcionáři, resp. upisovateli jsou však k dispozici v souladu s ustanovením odst. 12.3 Statutu.

### **12.2. Upozornění**

Každému upisovateli akcií Fondu musí být před provedením investice do Fondu poskytnut bezplatně Statut v aktuálním znění, jakož i údaje dle ustanovení § 293 odst. 1 Zákona, a potažmo dle ustanovení § 241 Zákona;

Stanovy Fondu nejsou součástí Statutu.

### **12.3. Získání dokumentů**

Informace budou poskytovány všem akcionářům a investorům, a to v elektronické podobě na internetové adrese [www.amista.cz/povinne-informace/lucros](http://www.amista.cz/povinne-informace/lucros) prostřednictvím klientského vstupu, tj. po zadání uživatelského jména a hesla, v rozsahu:

- údaj o aktuální hodnotě čistých aktiv přiřaditelných investorům;
- údaj o aktuální hodnotě investiční akcie;
- údaj o struktuře majetku investiční části Fondu k poslednímu dni příslušného období.

Výše uvedené aktuální údaje jsou zpřístupněny nejpozději v den stanovený pro vyhlášení aktuální hodnoty investiční akcie Fondu uvedený ve Statutu.

V elektronické podobě na výše uvedené adrese jsou všem akcionářům a investorům poskytovány i další Zákonem požadované informace, které nejsou uvedeny ve Statutu, tedy zejména, nikoliv však pouze, údaje dle ustanovení § 293 odst. 1 Zákona, resp. údaje dle ustanovení § 241 Zákona, a to vždy bez zbytečného odkladu.

Všechny výše uvedené informace a údaje, včetně Statutu, jsou zpřístupněny i potenciálním investorům do Fondu před uskutečněním jejich investice do Fondu.

Vedle Statutu se uveřejňuje také sdělení klíčových informací. Sdělení klíčových informací se uveřejňuje na internetové stránce pro uveřejňování informací dle Zákona či Statutu a údaje v něm uvedené musí být v souladu s údaji obsaženými ve Statutu.

### **12.4. Informace o podmínkách, za kterých může být rozhodnuto o likvidaci, resp. o přeměně Fondu**

Fond může být zrušen s likvidací

- na základě rozhodnutí valné hromady Fondu,
- na základě rozhodnutí soudu na návrh ČNB nebo toho, kdo osvědčí právní zájem, nespĺňuje-li Fond předpoklad dle § 272 odst. 1 Zákona,
- jestliže byl jeho obhospodařovatel zrušen s likvidací nebo mu zaniklo oprávnění obhospodařovat Fond a ČNB nerozhodla do 3 měsíců ode dne, kdy příslušný orgán obhospodařovatele rozhodl o jeho zrušení s likvidací, o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele.

Fond může zaniknout také v důsledku přeměny za podmínky rozhodnutí valné hromady Fondu. Na zrušení Fondu s likvidací se vztahují některá zvláštní ustanovení Zákona. O záměru zrušení s likvidací nebo přeměny Fondu bude každý investor informován bez zbytečného odkladu způsobem dle odst. 12.3 Statutu. Postup zrušení či přeměny Fondu je upraven Zákonem a zvláštními právními předpisy.

**12.5. *Informace o hlavních právních důsledcích vztahujícím se k investorovi Fondu v souvislosti s jeho investicí do Fondu***

Investováním do Fondu je v souladu s ustanovením § 641 Zákona dána pravomoc českých soudů, případně i jiných českých úřadů, přičemž vzniklý smluvní vztah se řídí českým právem.

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.

**12.6. *Kontaktní informace***

Dodatečné informace lze v případě potřeby získat v sídle Administrátora na adrese Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (budova IBC), v pracovní dny od 10 do 16 hod, kontaktní osoba Office Manager, případně telefonicky na čísle +420 226 233 110, resp. elektronicky na internetové adrese [www.amista.cz](http://www.amista.cz) či dotazem na adresu elektronické pošty [info@amista.cz](mailto:info@amista.cz).

**12.7. *Základní informace o daňovém režimu***

Daňový režim, který se vztahuje na Fond, držbu a převod akcií, se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále „**zákon o daních z příjmů**“).

Zákon o daních z příjmů stanoví sazbu daně pro Fond, který je dle § 17b odst. 1 písm. a) Zákona o daních z příjmů tzv. základním investičním fondem.

Předmětem daně z příjmů fyzických nebo právnických osob jsou příjmy (výnosy) z prodeje akcií podle příslušných ustanovení zákona o daních z příjmů. Režim zdanění příjmů nebo zisků jednotlivých investorů/akcionářů závisí na platných daňových předpisech, které nemusí být pro každého investora/akcionáře shodné. V případě nejistoty investora/akcionáře ohledně režimu jeho zdanění se doporučuje využít služeb daňového poradce.

**12.8. *Způsob a četnost uveřejňování zpráv Fondu***

Zprávy o hospodaření Fondu jsou investorům/akcionářům poskytovány jednou ročně na internetových stránkách Fondu způsobem dle odst. 12.3 Statutu.

Pololetní zprávy Fondu, zprávy statutárního orgánu Fondu, jakož i další informace uveřejňované Fondem jako emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, jsou investorům/akcionářům poskytovány na internetových stránkách Fondu způsobem dle odst. 12.3. Statutu, a to vždy jednou ročně.

**12.9. *Údaje o ČNB - orgánu dohledu***

Orgánem dohledu je ČNB, kterou lze kontaktovat na adrese Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, tel.: 224 411 111, [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz), [info@cnb.cz](mailto:info@cnb.cz).

**12.10. *Upozornění***

Zápis Fondu do seznamu vedeného ČNB není zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti a nemůže vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu ze strany Fondu,

Administrátora, depozitáře nebo jiné osoby a nezaručuje, že případná škoda způsobená takovým porušením bude uhrazena.

V Praze dne 30. 4. 2021



.....  
Ing. Jaroslava Valová  
předseda představenstva  
LUCROS SICAV a.s.

**INVESTIČNÍ PŘÍLOHA STATUTU  
LUCROS SICAV a.s.**

**I. INVESTIČNÍ STRATEGIE**

*I.1. Investiční strategie*

Fond je oprávněn investovat, a to především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů. Fond ve své investiční strategii nezohledňuje rizika týkající se udržitelnosti v návaznosti na Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb.

*I.2. Druhy majetkových hodnot, které mohou být nabyty do investiční části Fondu*

*I.2.1.* Nemovité věci včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava, samostatně stojící kůlny a garáže apod.), související movité věci a případné vyvolané investice (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji
- pozemků provozovaných jako parkoviště
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity
- rezidenčních projektů a domů
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování
- budov pro zdravotnická zařízení
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska
- administrativních budov a center
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů
- logistických parků
- multifunkčních center
- nemovitých i movitých energetických zařízení

Do majetku investiční části Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, pronájmu, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.

Fond může do své investiční části též nabývat nemovitosti výstavbou, nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku investiční části Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze

důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

1.2.2. Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech, které zejména vlastní:

- a) nemovité věci (tzv. „**nemovitostní společnost**“);
- b) akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na nemovitostních společnostech;
- c) akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na jiných obchodních společnostech.

Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Fond má možnost uskutečnit:

- a) proces přeměny, v níž budou Fond a společnost zúčastněnými společnostmi a Fond bude při přeměně jednat buď na svůj účet, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
- b) převzetí jmění společnosti, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

1.2.3. Fond může do své investiční části dále nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi Fondu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany těchto aktiv. Mezi takové movité věci patří například nábytek, svítidla, vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika nebo strojní zařízení, které tvoří s nemovitostí logický celek apod.

1.2.4. Práva k nehmotným statkům, tj. zejm.:

- a. Ochranné známky – kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.
- b. Průmyslové vzory – kterými se rozumí vnější úprava výrobku. Ta je plošná nebo prostorová a spočívá zejména ve zvláštním tvaru, obrysu, v kresbě nebo v uspořádání barev či kombinaci těchto znaků.
- c. Užité vzory – se považuje technické řešení, které je nové, přesahuje rámec pouhé odborné dovednosti a je průmyslově využitelné.
- d. Vynálezy – se považuje výrobek nebo technický postup, který představuje z hlediska světového stavu techniky zcela novou myšlenku, jež skýtá úplně nové možnosti nebo vylepšuje současný stav.
- e. Výrobně technické dokumentace – kterými se rozumí souhrn podkladů zpracovaných s cílem realizovat technickou myšlenku (např. výrobek, technické dílo, zařízení apod.).
- f. Projektové dokumentace k nemovitostním projektům – kterými se rozumí souhrn podkladů a práv k realizaci nemovitostních developerských projektů.



Fond může poskytovat za úplatu práva k nehmotným statkům v majetku investiční části Fondu k jejich užívání třetím osobám.

- 1.2.5. Poskytování úvěrů a zápůjček je možné za předpokladu, že tyto budou pro Fond ekonomicky výhodné. Zápůjčky, resp. úvěry mohou být zásadně poskytovány toliko při dodržení pravidel stanovených tímto Statutem.
- 1.2.6. Vklady v bankách nebo zahraničních bankách.
- 1.2.7. Pohledávky, a to zejména pohledávky vůči nemovitostním společnostem, pohledávky související s nemovitými věcmi, ostatní pohledávky (úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem v souladu s tímto Statutem a pohledávky z běžného obchodního styku).
- 1.2.8. Majetek nabytý do investiční části Fondu při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností podle zvláštního právního předpisu, při níž bude Fond společností zúčastněnou na této přeměně a Fondu bude při této přeměně jednat na svůj účet.
- 1.2.9. Ochranné známky, kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.
- 1.2.10. Fond může poskytovat za úplatu právo užívat ochrannou známku nacházející se v investiční části jeho majetku třetím osobám, a to na základě řádně uzavřené licenční smlouvy. Licence může být Fondem poskytnuta jako výlučná nebo nevýlučná.

### 1.3. *Investiční limity*

Fond dodržuje při své činnosti investiční limity stanovené tímto Statutem.

Majetkem Fondu se pro účely výpočtu investičních limitů, limitů u celkové expozice a jiných limitů rozumí aktiva investiční části Fondu.

#### 1.3.1. Vklady v bankách

Fond může investovat do vkladů na bankovních účtech až 100 % hodnoty svého investičního majetku.

K zajištění likvidity Fondu musí minimální výše vkladů na bankovních účtech Fondu vždy dosahovat alespoň 3 % hodnoty svého investičního majetku. V případě, že hodnota investičního majetku Fondu přesáhne částku 16,6 mil. Kč, výše uvedený procentní podíl se nepoužije, a minimální podíl výše vkladů na bankovních účtech Fondu pak činí minimálně částku 500.000,- Kč, resp. ekvivalentní částku v jiné měně.

#### 1.3.2. Pohledávky za nemovitostními společnostmi

Fond může investovat do pohledávek za nemovitostními společnostmi až 45 % hodnoty svého investičního majetku.

#### 1.3.3. Pohledávky související s nemovitostmi

Fond může investovat do pohledávek souvisejících s nemovitostmi až 45 % hodnoty svého investičního majetku.

#### 1.3.4. Nemovitosti

Fond může investovat do nemovitostí až 95 % hodnoty svého investičního majetku.

Fond může investovat do jedné nemovitosti maximálně 50 % hodnoty investičního majetku Fondu.

#### 1.3.5. Příslušenství nemovitostí

Fond může investovat do příslušenství nemovitostí, tj. i do movitých věcí, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi, až 35 % hodnoty svého investičního majetku.

Fond může investovat do příslušenství nemovitosti maximálně 35 % hodnoty takové nemovitosti.

#### 1.3.6. Akcie, podíly resp. jiné formy účasti na nemovitostních společnostech

Fond může investovat do účastí na nemovitostních společnostech až 95 % hodnoty svého investičního majetku.

Fond může investovat do účasti na jedné nemovitostní společnosti maximálně 50 % hodnoty majetku Fondu.

#### 1.3.7. Akcie, podíly resp. jiné formy účasti na jiných společnostech

Fond může investovat do účastí na jiných společnostech až 45 % hodnoty svého investičního majetku.

#### 1.3.8. Ochranné známky

Fond může investovat do ochranných známek až 70 % hodnoty svého investičního majetku.

Do jedné ochranné známky nebo souboru ochranných známek se shodným slovním prvkem lze investovat maximálně 49 % hodnoty svého investičního majetku.

#### 1.4. *Benchmark & index*

Fond nezamýšlí sledovat jakýkoli index či benchmark.

Fond nekopíruje žádný index.

#### 1.5. *Podrobnější informace o koncentraci způsobu investování – odvětví, stát, region, resp. určitý druh aktiv*

Většina investic Fondu bude realizována v CZK. Nemovitosti Fondu budou převážně umístěny v České republice.

Vzhledem ke koncentraci investiční politiky tak, jak je vymezena výše, může takové investování přinášet zvýšené riziko, a to i přesto, že Fond investuje v souladu s principy stanovenými Statutem a právními předpisy, a že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu Fondu.

#### 1.6. *Zajištění & záruky investice*

Investice, jakákoli její část ani jakýkoli výnos z investice nejsou jakkoliv zajištěny, resp. jakkoli zaručeny.

*1.7. Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky*

Na účet investiční části Fondu mohou být uzavírány smlouvy o přijetí úvěru nebo zápůjčky do souhrnné výše představující 95 % hodnoty majetku investiční části Fondu (bez ohledu na počet věřitelů). Fond může rovněž přijímat dary, které mají povahu majetkových hodnot, do kterých Fond investuje, či případně majetkových hodnot, které majetkové hodnoty, do kterých Fond investuje, zhodnotí.

V souvislosti s přijetím úvěru či zápůjčky je možné poskytnout věřiteli zajištění s ohledem na běžnou tržní praxi v místě a čase nikoli zjevně nepřiměřené (za zcela zjevně nepřiměřené však nelze bez dalšího vyhodnocení konkrétních okolností případu považovat situaci, kdy nominální hodnota zajištění přesahuje nominální hodnotu přijatého úvěru či zápůjčky). V takovém případě může Fond podstupovat různá dílčí smluvní omezení, vždy však pouze za podmínky celkové ekonomické výhodnosti takové transakce pro Fond. K zajištění přijatého úvěru či zápůjčky je oprávněn v souladu s příslušnými ustanoveními Statutu mj. použít ručení, zástavu, smluvní pokutu, zajišťovací převod pohledávky a zajišťovací převod práva, s výjimkou zajišťovacího převodu práva k Fondem vlastněným cenným papírům.

*1.8. Možnosti a limity k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru a zajištění, resp. úhrady dluhu nesouvisející s obhospodařováním*

Na účet investiční části Fondu mohou být poskytovány zápůjčky nebo úvěry související s činností Fondu do souhrnné výše 70 % hodnoty investičního majetku Fondu (bez ohledu na počet dlužníků), jakékoli fyzické či právnické osobě za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku. Hodnota jednotlivého úvěru nebo zápůjčky dle věty první nesmí přesáhnout 30 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována obchodním společností, jejichž podíly v rozsahu umožňujícím jejich ovládnutí jsou v investičním majetku Fondu, nemusí Fond požadovat po této jím ovládané obchodní společnosti zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu ovládající a ovládané osoby umožňující Fondu výkon rozhodujícího vlivu na řízení dotčené obchodní společnosti a její kontrolu.

Poskytování úvěrů nebo zápůjček jiným subjektům je možné za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti.

Zajištění lze poskytnout a úhradu dluhu nesouvisející s obhospodařováním Fondu lze provést pouze za podmínek uvedených v odst. 1.13 Statutu.

*1.9. Možnosti a limity prodeje majetkových hodnot nenacházející se v majetku Fondu*

Fond není v rámci obhospodařování investičního majetku Fondu oprávněn provádět prodeje takových majetkových hodnot, které se v investičním majetku Fondu nenacházejí.

*1.10. Vymezení technik a nástrojů používaných k obhospodařování majetku Fondu a jejich limity*

Fond bude při obhospodařování investičního majetku Fondu používat techniky a nástroje ve smyslu ust. § 96 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, tj. finanční deriváty. Fond bude používat repoobchody.

Obchody s finančními deriváty se budou uskutečňovat zejména na regulovaných trzích v rámci EU.

Pokud budou finanční deriváty pořizovány mimo regulované trhy (tzv. OTC deriváty), protistrany, s nimiž budou transakce prováděny, musí být regulované instituce a musí mít registrovaný kapitál nejméně ve výši 40 milionů EUR a dlouhodobý rating, udělený minimálně jednou z hlavních ratingových agentur, nejméně ve výši investičního stupně, nebo protistrany musí být garantovány třetí osobou, která má tento požadovaný rating nebo vyšší.

V souvislosti s používáním technik a nástrojů ve smyslu ust. § 96 nařízení vlády, tj. finančních derivátů a repo obchodů, je obhospodařovatel Fondu oprávněn poskytovat odpovídající zajištění.

#### *1.11. Podrobná pravidla pro nakládání s investičním majetkem Fondu*

Fond činí při obhospodařování investičního majetku Fondu zejména následující kroky:

*1.11.1.* pořizování aktiv do investičního majetku Fondu dle odst. 1.2 Statutu (ať již koupí nebo výstavbou); v případě financování pořízení těchto aktiv s využitím zápůjček a úvěrů postupuje obhospodařovatel v souladu s odst. 1.7 Statutu. V případě výstavby budou finanční prostředky Fondu uvolňovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o výstavbě postupně dle skutečně provedených prací. Uvolnění finančních prostředků je podmíněno doložením písemných dokumentů dokládajících provedení daných prací;

*1.11.2.* prodej a pronájem aktiv dle odst. 1.2 Statutu.;

*1.11.3.* rozdělování budov na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;

*1.11.4.* prodej a pronájem jednotek vzniklých podle odst. 1.11.3. Statutu;

*1.11.5.* pořizování akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na společnostech a následné přebírání jejich jmění do rozvahy investiční části Fondu, resp. uskutečnění procesu přeměny Fondu a společnosti, při níž bude Fond jednat na svůj účet;

*1.11.6.* pořizování nemovitostí do investičního majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu;

*1.11.7.* v souvislosti s činnostmi podle odst. 1.11.4. a 1.11.6. Statutu mohou být na účet Fondu uzavírány k budovám, jednotkám, rozestavěným budovám a rozestavěným jednotkám ve vlastnictví Fondu zástavní smlouvy k zajištění úvěrů budoucích kupujících na financování koupě těchto budov a jednotek podle kupních smluv nebo smluv o budoucích kupních smlouvách s Fondem. Předpokladem uzavření takové zástavní smlouvy je skutečnost, že hodnota zástavy bude vždy rovna nebo nižší předpokládané kupní ceně předmětu převodu z majetku Fondu zajištěné zástavním právem, přičemž depozitář bude o uzavření takovéto smlouvy neprodleně informován.

#### *1.12. Podrobnější označení Fondu*

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 Zákona a lze ho klasifikovat podle ustáleného členění jako fond smíšený, tj. jako investiční fond investující do různých aktiv na různých trzích.

#### *1.13. Pravidla pro použití investičního majetku Fondu k zajištění závazku třetí osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s činností Fondu, a maximální limity*

Investiční majetek Fondu může být využit k zajištění závazku třetí osoby toliko při zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace pro Fond. Fondem smí být uhrazen dluh, který nesouvisí s investiční činností Fondu, avšak pouze při zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace pro Fond.

#### *1.14. Podmínky, za kterých lze aktivum v majetku Fondu zatížit věcným či užívacím právem třetí osoby*

Nemovitosti zatížené zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem, resp. užívacími právy třetích osob mohou být pořizovány do investičního majetku Fondu toliko při zachování

ekonomické výhodnosti takové operace pro Fond (tedy např. je-li cena pořízení odpovídající existenci konkrétního věcného práva, resp. nemovitost dlouhodobě generuje odpovídající nájemné apod.) a lze-li při vynaložení odborné péče předpokládat, že tato práva třetích osob nebudou bránit realizaci obchodního záměru Fondu s touto nemovitostí. Stejně tak i v případě již stávající nemovitosti v investičním majetku Fondu je možné její zatížení právy třetích osob. Práva třetích osob však mohou vznikat i ze zákona, rozhodnutím soudu či správního orgánu. Nemovitost v investičním majetku Fondu je možno zatížit právem třetí osoby, resp. takto zatíženou nemovitost nabýt do investičního majetku Fondu.

Stejně podmínky obezřetnosti při pořizování aktiv do investičního majetku Fondu platí i pro nabývání podílů v nemovitostních společnostech, jejichž podíly či akcie jsou předmětem zástavy nebo jiných práv třetích osob a pro nabývání podílů v nemovitostních společnostech, v jejichž majetku se nacházejí nemovitosti zatížené zástavním právem nebo jiným právem třetí osoby.

#### *1.15. Využití pákového efektu a poskytnutí finančního nástroje z investičního majetku Fondu*

Fond využívá při provádění investic pákový efekt v souladu s odst. 1.7. Statutu.

Pro určení maximálního limitu pro míru využití pákového efektu a pro určení limitu pro poskytnutí investičních nástrojů z investičního majetku Fondu jako zajištění Fond zohledňuje:

- a) investiční strategii Fondu,
- b) míru expozice Fondu, jakož i jinou ekonomickou vazbu na osoby, které by mohly být zdrojem systémového rizika pro řádné fungování finančního trhu v České republice,
- c) riziko koncentrace vůči jedné smluvní straně,
- d) míru zajištění při využívání pákového efektu,
- e) poměr majetku a dluhů tohoto fondu a
- f) charakter, rozsah a složitost svých činností.

#### *1.16. Pravidla pro výpočet celkové expozice Fondu*

Vzhledem k tomu, že Fond může investovat do finančních derivátů a při provádění investic využívá pákového efektu dle odst. 1.15. Statutu, a umožňuje-li to Statut, zajišťovacích derivátů v souvislosti s přijetím úvěru nebo zápůjčky dle ustanovení odst. 1.7. Statutu, vypočítává celkovou expozici Fondu standardní závazkovou metodou, přičemž limit celkové expozice Fondu je stanoven jako dvacetinásobek hodnoty čistých aktiv přiřaditelných investorům Fondu.

## **II. RIZIKOVÝ PROFIL - SPECIFICKÁ RIZIKA**

Uvádí se popis všech podstatných specifických rizik spojených s investováním investiční části Fondu v návaznosti na konkrétní investiční strategii a aktiva, do kterých bude Fond investovat:

### *II.1. Riziko spojené s investicemi do movitých věcí*

Věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující pravidelný či nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd.

### *II.2. Riziko stavebních vad*

Hodnota investičního majetku Fondu se může snížit v důsledku stavebních vad nemovitostí nabytých do investičního majetku Fondu.

### *II.3. Riziko právních vad*

Hodnota investičního majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do investičního majetku Fondu, tedy například v důsledku existence nezjištěného zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

### *II.4. Riziko spojené s investicemi do pohledávek a zápůjček*

Investice do pohledávek a zápůjček jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek a poskytovaných zápůjček, vždy však stanovovaném v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky nebo zápůjčky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky či zápůjčky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a zápůjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších shora zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

### *II.5. Riziko vyplývající z ingerence třetí osoby poskytující úvěr či zápůjčku*

Bez ohledu na skutečnost, že Fond postupuje v souladu s pravidly pro přijímání úvěrů a zápůjček stanovených ve Statutu, nelze zcela vyloučit riziko nepřipustného zásahu této osoby, resp. zásahu nepřiměřeného rozsahu či povahy do majetkové sféry Fondu, a to i za předpokladu, že Fond neporuší žádné vzájemné smluvní či zákonné ujednání.

### *II.6. Riziko spojené s investicemi do finančních derivátů*

Za stanovených podmínek může Fond užívat finančních derivátů, což jsou investiční nástroje, jejichž hodnota závisí nebo je odvozená od hodnoty podkladového aktiva, referenční míry nebo indexu. Podkladová aktiva, referenční míry a indexy mohou zahrnovat zejména akcie, dluhopisy, úrokové míry, měnové kurzy, dluhopisové a akciové indexy.

S finančními deriváty mohou být spojena také následující rizika:

- Riziko likvidity – v termínu vypořádání transakce nemusí být ve Fondu k dispozici dostatek likvidity k vypořádání transakce.

- Riziko spojené s protistranou ve smyslu dodržení závazku vyplývajícího ze smluvené transakce.
- Riziko pákového efektu - rizika spojená s některými finančními deriváty může zvyšovat tzv. pákový mechanismus, kdy malá počáteční investice otevírá prostor pro značné procentní zisky a také prostor pro značné procentní ztráty. Kurz investičního nástroje založeného na pákovém mechanismu reaguje zpravidla nadproporciálně na změny kurzu podkladového aktiva. Nákup takového investičního nástroje je tím rizikovější, čím větší pákový efekt obsahuje. Pákový efekt se zvětšuje obzvláště u nástrojů s velmi krátkou dobou zbývajících do splatnosti investičního nástroje. V přístupu k výše uvedeným transakcím s finančními deriváty je Investiční společností uplatňován obezřetný přístup.

#### *II.7. Riziko vyplývající z možnosti změny Statutu obhospodařovatelem*

Riziko vyplývající z možnosti obhospodařovatele změnit Statut, a to včetně skladby aktiv a investiční politiky Fondu, která může znamenat i změnu daňových sazeb na úrovni Fondu či změnu v posuzování dodržování investičních limitů a výjimek z nich.

V případě, že takováto riziková situace nastane, je obhospodařovatel povinen si vyžádat se změnou investiční politiky souhlas akcionářů Fondu; v případě, že tento souhlas nebude ze strany akcionářů Fondu udělen, bude obhospodařovatel Fondu postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, a to včetně případných kroků vedoucích k ukončení činnosti Fondu jako investičního fondu či vedoucích k jeho likvidaci.

Investor Fondu může v případě, že nastane tato riziková situace požádat o odkup investičních akcií v souladu se Statutem a obecně závaznými právními předpisy.

#### *II.8. Riziko související s ochrannými známkami*

Jedná se zejména o riziko překážek zápisu ochranných známek do rejstříku ochranných známek vedeného Úřadem průmyslového vlastnictví (např. zaměnitelnost s již zapsanou ochrannou známkou).

Dále se případně jedná o riziko v možnosti úpadku uživatele ochranné známky, která se nachází v investičním majetku Fondu.

#### *II.9. Riziko selhání nemovitostní společnosti*

Jedná se o riziko spočívající zejména v úpadku nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast, a to z jakéhokoliv důvodu (tržního, selhání dodavatelů apod.)

### **III. INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI**

#### **III.1. Znáznornění historické výkonnosti**

Výpočet historické výkonnosti vychází do 31. 5. 2017 z hodnoty čistých aktiv Fondu, od 1. 6. 2017 z hodnoty čistých aktiv přiřaditelných investorům Fondu.

Údaje o historické výkonnosti Fondu jsou poskytovány všem investorům způsobem uvedeným v odst. 12.3 Statutu.



#### **IV. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM Z INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU, INFORMACE O PODÍLU NA ZISKU**

##### *IV.1. Účetní období*

Účetní období Fondu je stanoveno od 1. ledna do 31. prosince kalendářního roku.

##### *IV.2. Působnost ke schválení účetní závěrky Investiční části Fondu*

Schválení účetní závěrky Investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

##### *IV.3. Pravidla a lhůty pro oceňování majetku a dluhů*

Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota nemovitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství, reálná hodnota podílů na nemovitostních a jiných společnostech, jakož i reálná hodnota movitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství (vč. případných uměleckých děl) v majetku Fondu je stanovována jednou ročně, a to znaleckým posudkem k poslednímu dni účetního období. Konkrétní způsob stanovení reálné hodnoty ostatního investičního majetku a závazků Fondu a způsob stanovení aktuální hodnoty investiční akcie Fondu stanoví Zákon a prováděcí právní předpis.

Ocenění investičních nástrojů v majetku Fondu bude provedeno podle kurzu vyhlášeného pro období, ve kterém se nachází den, ke kterému má být provedeno aktuální ocenění, a to konkrétně podle posledního známého kurzu, který bude k dispozici ke dni předcházejícímu o dva pracovní dny poslední den lhůty pro stanovení aktuální hodnoty CP k příslušnému dni ocenění.

V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu investičních aktiv v majetku Fondu provede Administrátor bez zbytečného odkladu poté, co se o takovýchto okolnostech dozví, mimořádné ocenění reflektující aktuální okolnosti. Na základě takového mimořádného ocenění provede Administrátor rovněž mimořádné stanovení aktuální hodnoty investiční akcie.

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

##### *IV.4. Způsob použití zisku Investiční části Fondu*

Hospodářský výsledek Investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční činnosti Fondu.

Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku v Investiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo tento Statut jinak. Pokud hospodaření Investiční části Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Investiční části Fondu. Pokud hospodaření Investiční části Fondu za účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů Investiční části Fondu.

##### *IV.5. Informace o výplatě podílu na zisku*

Případný zisk Investiční části Fondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK.

Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku.

Podíl na zisku vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů.

Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

S investiční akcií vydanou k Fondu je spojeno právo na podíl na zisku jen z hospodaření Investiční části Fondu, který valná hromada Fondu schválila k rozdělení. Tento podíl na zisku se určuje zvlášť pro jednotlivé třídy investičních akcií.

## **V. ÚDAJE O CENNÝCH PAPÍRECH FONDU – INVESTIČNÍ AKCIE**

### **V.1. Druh**

Akcie se zvláštními právy (investiční akcie Fondu).

### **V.2. Přijetí k obchodování nebo registrace na evropském regulovaném trhu nebo přijetí k obchodování v mnohostranném obchodním systému**

Investiční akcie Fondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, tzn. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie Fondu nejsou přijaty k obchodování v žádném mnohostranném obchodním systému.

### **V.3. Forma**

Forma investičních akcií Fondu je zaknihovaný cenný papír na jméno.

### **V.4. Jmenovitá hodnota**

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

### **V.5. Měna emisního kurzu investičních akcií**

Měnou emisního kurzu investičních akcií je CZK.

### **V.6. ISIN**

Investičním akciím Fondu byl přidělen tento ISIN (International Securities Identification Number): CZ0008042009

### **V.7. Údaje o osobě, která eviduje cenné papíry v zaknihované podobě a stručný popis způsobu této evidence**

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 (dále jen „ZPKT“). Centrální evidenci vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Investiční akcie jednotlivých investorů Fondu jsou evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat osobě vedoucí takovou evidenci (prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře, u něhož mají veden svůj majetkový účet) veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

### **V.8. Doklad vlastnického práva k investičním akciím Fondu**

Vlastnické právo k investičním akciím se prokazuje u investorů - fyzických osob výpisem z jejich majetkového účtu vlastníka cenných papírů, na němž jsou investiční akcie vedeny, a průkazem totožnosti, u investorů - právnických osob výpisem z jejich majetkového účtu vlastníka cenných papírů, na němž jsou investiční akcie vedeny, výpisem z obchodního rejstříku investora ne starším

3 měsíců a průkazem totožnosti osoby oprávněné za právnickou osobu jednat. V případě zmocněnce vlastníka investičních akcií je navíc třeba předložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem zmocnítele. Investor je povinen předložit výpis ze svého majetkového účtu vlastníka cenných papírů, který obsahuje aktuální a platné údaje. Výpis z majetkového účtu vlastníka cenných papírů poskytne na základě písemné žádosti investora Administrátor.

#### V.9. *Popis práv spojených s investičními akciemi Fondu*

Investoři se podílejí na hodnotě čistých aktiv přiřaditelných investorům Fondu v poměru hodnoty jimi vlastněných investičních akcií k celkovému počtu vydaných investičních akcií této třídy. S investiční akcií Fondu jsou spojena zejm. následující práva investora na:

- a) odkoupení investiční akcie Fondu na základě žádosti investora;
- b) podíl na zhodnocení majetku Investiční části Fondu;
- c) podíl na likvidačním zůstatku Investiční části Fondu při zániku Fondu;
- d) bezplatné poskytnutí Statutu a poslední výroční zprávy Fondu, pokud o ně investor požádá.

Dokumenty uvedené v písmenu d) se neuveřejňují, každému investorovi, resp. upisovateli jsou k dispozici v souladu s ustanovením odst. 12.3 Statutu. Uvedeným přehledem nejsou dotčena případná další práva vyplývající investorovi ze Statutu a z obecně závazných právních předpisů.

#### V.10. *Informační povinnost nabyvatele investiční akcie Fondu*

V případě přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jeho nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Administrátora o předmětné změně vlastníka. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle § 272 Zákona, k takovému nabytí se v souladu s § 272 odst. 3 Zákona nepřihlíží.

#### V.11. *Stanovení aktuální hodnoty investičních akcií*

Lhůta pro stanovení aktuální hodnoty investiční akcie je zpravidla do 25. kalendářního dne měsíce následujícího po skončení kalendářního roku. Lhůta pro vyhlášení aktuální hodnoty investiční akcie je zpravidla do 27. kalendářního dne měsíce následujícího po skončení kalendářního roku. Ve výjimečných případech (např. v případě ověřování účetní závěrky auditorem) může být aktuální hodnota investiční akcie stanovena později. Aktuální hodnota investiční akcie však musí být stanovena nejpozději do 6 měsíců od konce kalendářního roku, ke kterému je stanovována. Vyhlášení aktuální hodnoty investiční akcie pak proběhne zpravidla do 2 pracovních dnů od jejího stanovení.

Aktuální hodnota investiční akcie dané třídy je stanovována z hodnoty čistých aktiv přiřaditelných investorům Fondu zjištěných pro konkrétní období, a to jedenkrát za kalendářní rok k jeho poslednímu dni. Aktuální hodnotu investiční akcie stanovuje Administrátor ve lhůtě pro stanovení aktuální hodnoty investiční akcie. Aktuální hodnota investiční akcie je zaokrouhlena na čtyři desetinná místa směrem dolů.

#### V.12. *Místo a četnost uveřejňování aktuální hodnoty investiční akcie*

Administrátor poskytuje informaci o aktuální hodnotě investiční akcie v souladu s ustanovením odst. 12.3 Statutu prostřednictvím klientského vstupu všem investorům ve lhůtě pro vyhlášení aktuální hodnoty investiční akcie.

#### V.13. *Vydávání investičních akcií*

Investiční akcie jsou vydávány v České republice. Vydávání investičních akcií probíhá na základě smlouvy uzavřené mezi investorem a Fondem.

Investiční akcie jsou vydávány za aktuální hodnotu investičních akcií stanovenou ve vztahu k příslušné třídě investičních akcií vždy zpětně pro kalendářní pololetí, v němž byla podána žádost o úpis investičních akcií.

Investiční akcie lze vydat pouze investorovi, který uzavřel s Fondem příslušnou smlouvu o úpisu cenných papírů a doručil Administrátorovi žádost o úpis investičních akcií, a to způsobem uvedeným ve smlouvě.

Žádost doručená Administrátorovi nejpozději do 16 hodin posledního dne kalendářního pololetí, resp. připadá-li tento den na jiný než pracovní den, pak do této doby v pracovní den mu předcházející, se považuje za žádost podanou k poslednímu dni kalendářního pololetí, v opačném případě se žádost považuje za podanou k nejbližšímu následujícímu poslednímu dni kalendářního pololetí.

Počet investičních akcií vydaných investorovi odpovídá podílu částky připsané na základě platby investora na účet Fondu a aktuální hodnoty příslušné třídy investičních akcií Fondu platné pro poslední den kalendářního pololetí a zvýšené o případnou vstupní přírážku. Takto vypočtený počet investičních akcií se zaokrouhluje na celá čísla směrem dolů; případný rozdíl mezi uhrazenou částkou a částkou odpovídající hodnotě vydaných investičních akcií je příjmem Fondu.

Investiční akcie v zaknihované formě je investorovi vydána připsáním na jeho majetkový účet vlastníka cenných papírů.

Administrátor vydá investiční akcie do 10 dnů od stanovení aktuální hodnoty investičních akcií pro rozhodné období, v němž se nachází den podání žádosti o úpis investičních akcií. O vydání investičních akcií je investor informován výpisem ze svého majetkového účtu vlastníka cenných papírů s uvedením data vydání investičních akcií, počtu vydaných investičních akcií a aktuální hodnoty, za níž byly investiční akcie vydány.

#### V.14. *Právo odmítnout žádost o vydání investičních akcií*

Pro udržení stability nebo důvěryhodnosti Fondu je obhospodařovatel oprávněn rozhodnout, které pokyny směřující k vydání investičních akcií akceptuje a které pokyny neakceptuje. Důvodem odmítnutí může být např. nedostatek investičních příležitostí, přebytek likvidních prostředků Fondu či z důvodů dle zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že v mezidobí od přijetí pokynu směřujícímu k vydání investičních akcií do doby rozhodnutí o neakceptaci takového pokynu budou peněžení prostředky investora poukázány na účet Fondu u depozitáře, je obhospodařovatel povinen tyto peněžní prostředky zaslat zpět na účet investora, z kterého byly investorem poukázány, resp. postupuje dle dotčených ustanovení zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

#### V.15. *Odkupování investičních akcií*

Odkoupit lze investiční akcie investora, který doručil Administrátorovi žádost o odkoupení investičních akcií. Žádost doručená Administrátorovi nejpozději do 16 hodin posledního dne kalendářního pololetí, resp. připadá-li tento den na jiný než pracovní den, pak do této doby v pracovní den mu předcházející, se považuje za žádost podanou k poslednímu dni kalendářního pololetí, jinak se žádost považuje za podanou k nejbližšímu následujícímu poslednímu dni kalendářního pololetí.

Fond odkupuje investiční akcie za aktuální hodnotu investičních akcií, vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost investora o odkup.

Minimální hodnota jednotlivého odkupu investičních akcií Fondu činí 100.000,- Kč. Hodnota všech investičních akcií ve vlastnictví jednoho investora nesmí po provedení odkupu klesnout pod částku odpovídající minimální výši investice daného investora, nestanoví-li Zákon jinak. Pokud by k tomu došlo, je Administrátor oprávněn provést odkoupení všech zbývajících investičních akcií daného investora.

Odkup v žádosti investora uvedených investiční akcií Fondu, tj. výplata části investičního majetku Fondu odpovídající hodnotě odkoupených investičních akcií Fondu bude administrátorem Fondu zajištěn nejdéle 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 (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 (deset milionů korun českých), maximálně však 30.000.000,- Kč (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 (třicet milionů korun českých);

a to bezhotovostním převodem na účet investora uvedený ve smlouvě o úpisu, vydání a zpětném odkupu investičních akcií či v žádosti o odkoupení investičních akcií.

Součástí odkupu investičních akcií Fondu, které budou v době jejich odkupu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, bude i postup vedoucí k odepsání odkupovaných investičních akcií z účtu vlastníka investora vedených v evidenci zaknihovaných cenných papírů dle ZPKT, jakož i stažení odkupovaných investičních akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu, a to tak, aby k výše uvedenému odepsání a stažení došlo v období před odkupem investičních akcií ze strany Fondu. V případě odkupu investičních akcií Fondu, které budou v době jejich odkupu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, je investor žádající o odkup povinen poskytnout Fondu, administrátorovi Fondu, organizátorovi evropského regulovaného trhu, na kterém se odkupovaná investiční akcie nachází, a osobě vedoucí evidenci zaknihovaných cenných papírů dle ZPKT, ve které je odkupovaná investiční akcie evidována, nezbytnou součinnost k uskutečnění celého procesu odepsání a stažení odkupované investiční akcie. V případě, že investor takovou součinnost neposkytne, není Fond po dobu neposkytnutí takové součinnosti v prodlení s odkoupením investičních akcií.

#### V.16. *Pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií*

Obhospodařovatel může pozastavit vydávání a odkupování investičních akcií Fondu, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů investorů, jako např. při prudkém pohybu hodnoty aktiv tvořících podstatnou část majetku Fondu. O pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií Fondu rozhoduje Obhospodařovatel. Pozastavení odkupování investičních akcií se vztahuje i na investiční akcie Fondu, o jejichž odkoupení investor požádal před pozastavením vydávání nebo odkupování investičních akcií a u nichž nedošlo k vypořádání obchodu, nebo během doby pozastavení vydávání nebo odkupování investičních akcií.

#### V.17. *Veřejné nabízení*

Veřejné nabízení investičních akcií je povoleno.



## VI. INFORMACE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH

### VI.1. Údaje o poplatcích účtovaných investorům a nákladech hrazených z investiční části Fondu

<b>Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice</b> (jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice)	
Vstupní poplatek (přirážka)	NA %
Výstupní poplatek (srážka)	NA %
<b>Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku</b>	
Celková nákladovost (TER)	0,43 %
<b>Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek</b>	
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.

### VI.2. Ukazatel celkové nákladovosti

Ukazatel celkové nákladovosti Fondu za předchozí účetní období v procentním vyjádření se rovná poměru celkových nákladů k průměrné hodnotě čistých aktiv 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.

### VI.3. Způsob určení a výše úplaty administrátorovi Fondu za administraci Fondu

Úplata Administrátora se skládá z:

- měsíční fixní úplaty, která činí 90.000,- Kč (devadesát tisíc korun českých) za každý započatý kalendářní měsíc; a
- roční variabilní úplaty, která činí 0,01 % (jedna setina procenta) p.a. z průměrné roční hodnoty aktiv Fondu přesahujících 3,2 mld. Kč (tři celé dvě desetiny miliard korun českých).

Nad rámec výše uvedené úplaty může být Administrátorovi dále hrazena úplata spojená s činnostmi uvedenými v odst. VI. 7 Statutu.

Úplata Administrátorovi bude hrazena z investiční části Fondu.

### VI.4. Způsob určení a výše úplaty depozitáři za výkon činnosti depozitáře pro Fond

Úplata depozitáře činí 420.000,- Kč ročně. K úplatě bude připočtena DPH v zákonné výši.

Úplata depozitáře bude hrazena z investiční části Fondu.

### VI.5. Způsob určení a výše úplaty osobě, která byla pověřena výkonem jednotlivé činnosti

Úplata osob, které byly pověřeny výkonem jednotlivé činnosti zahrnují administraci Fondu, je součástí úplaty Administrátora.

### VI.6. Další náklady Fondu

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 nemovité 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.

#### VI.7. *Další informace k nákladům*

Se skutečnou výší nákladů za předchozí účetní období se může investor seznámit v sídle Administrátora a současně v souladu s ustanovením odst. 12.3 Statutu.