

Patria investiční společnost, a.s., se sídlem Výmolova 353/3, 150 00 Praha 5, Doručovací číslo: 150 29, 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21648, vydává v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“) a příslušnými právními předpisy Evropské unie tento

## STATUT

### Patria City West Fond, uzavřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s.

## 1. VYBRANÉ DEFINICE

Pokud ze Statutu nevyplývá jinak, mají následující pojmy a spojení k nim přiřazené níže uvedené významy:

„**AML zákon**“ znamená zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů;

„**ČNB**“ znamená Česká národní banka;

„**Fond**“ znamená Patria City West Fond, uzavřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s.;

„**Podílník**“ znamená vlastník Podílového listu;

„**Podílový list**“ znamená jeden podílový list Fondu, blíže definovaný v čl. 12 Statutu;

„**Společnost**“ znamená společnost Patria investiční společnost, a.s., se sídlem Výmolova 353/3, 150 00 Praha 5, Doručovací číslo: 150 29, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21648, která je obhospodařovatelem Fondu;

„**Statut**“ znamená tento dokument, který obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro potenciální investory a Podílníky k zasvěcenému posouzení investice;

„**Zákon o daních z příjmů**“ znamená zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

## 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### 2.1. Označení Fondu

Patria City West Fond, uzavřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s.

### 2.2. Den vzniku Fondu

Fond vzniká dnem zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB ve smyslu ustanovení § 108 ve spojení s § 597 písm. b) ZISIF.

### 2.3. Údaj o začlenění Fondu

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ustanovení § 101 ve spojení s § 272 ZISIF, a to ve formě

uzavřeného podílového fondu ve smyslu ustanovení § 142 a násl. ZISIF. Podílový fond není právnickou osobou.

## 2.4. Doba, na kterou je Fond vytvořen

Fond je vytvořen jako uzavřený podílový fond na dobu neurčitou.

## 2.5. Údaje o osobě auditora

Auditorem Fondu je společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Pobřežní 648/1a, PSČ 18600 Praha 8, IČO: 496 19 187, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 24185.

## 2.6. Shromáždění podílníků

Zřizuje se shromáždění podílníků a je tvořeno všemi Podílníky (dále jen „**Shromáždění Podílníků**“).

### 2.6.1. Působnost Shromáždění Podílníků

V působnosti Shromáždění Podílníků je v souladu s ustanovením § 113 odst. 2 ZISIF:

- a) rozhodování o změnách Statutu v otázkách týkajících se části investiční strategie uvedené v čl. 8.3 Statutu, a to tím, že Shromáždění Podílníků rozhodne, že Nemovitostní společnost vlastní investice uvedené v čl. 8.3 Statutu má být jako celek zpeněžena, nejde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy či v důsledku pravomocného rozhodnutí ČNB o omezení či změně rozsahu investiční strategie Fondu;
- b) schvalování návrhů Obhospodařovatele na zrušení nebo přeměnu Fondu;
- c) schvalování dalších návrhů Obhospodařovatele, které Obhospodařovatel považuje za vhodné prodiskutovat se Shromážděním Podílníků;
- d) schvalování nového obhospodařovatele Fondu v případě, kdy ČNB odejme Společnosti povolení k činnosti investiční společnosti a jestliže ČNB nerozhodne o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele.

Usnesení Shromáždění Podílníků uvedená v bodech b) až d) výše mají charakter doporučení Společnosti při obhospodařování Fondu. Společnost je při svých rozhodnutích vezme do úvahy, nicméně je vždy povinna při obhospodařování a administraci Fondu jednat v souladu s odbornou péčí a je tedy možné, že nebude moci usnesení Shromáždění Podílníků vyhovět.

Shromáždění Podílníků není oprávněno:

- a) udělovat Společnosti pokyny při obhospodařování Fondu.
- b) změnit svou působnost stanovenou Statutem.

### 2.6.2. Svolání Shromáždění Podílníků

Shromáždění Podílníků rozhoduje podle potřeby, a to při zasedání. Shromáždění Podílníků svolává Společnost, přičemž Shromáždění Podílníků může Společnost svolat i na písemný odůvodněný návrh Podílníků, kteří dohromady vlastní Podílové listy v hodnotě odpovídající alespoň 30% fondového kapitálu Fondu, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Podílníků. Zda je důvod uvedený v návrhu Podílníků ve společném zájmu Podílníků posuzuje Společnost. Pokud Společnost vyhodnotí, že důvod pro svolání uvedený v návrhu Podílníků není ve společném zájmu Podílníků, bude o tom Podílníky, kteří návrh podali, informovat.

Pokud je Shromáždění Podílníků svoláváno na základě podnětu Podílníka nebo Podílníků, hradí náklady na

organizaci a svolání Shromáždění Podílníků tento Podílník, resp. Podílníci. Pokud je Shromáždění Podílníků svoláváno na základě podnětu Podílníka nebo Podílníků, jsou tito povinni: (i) doručit Společnosti písemnou žádost o svolání Shromáždění Podílníků s uvedením důvodu pro jeho svolání a (ii) pokud Společnost vyhodnotí důvod uvedený v návrhu ve společném zájmu Podílníků, uhradit zálohu na náklady na organizaci a svolání Shromáždění Podílníků (dále jen „**Záloha na náklady**“) ve výši a ve lhůtě určené Společností. Povinnost zaplatit Zálohu na náklady je společná a nerozdílná. Pokud Podílník, resp. Podílníci, z jejichž podnětu má být Shromáždění Podílníků svoláno nezaplatí řádně a včas Zálohu na náklady, bude je Společnost informovat o tom, že z důvodu nezaplacení Zálohy na náklady Shromáždění Podílníků svoláno nebude.

V pozvánce na Shromáždění Podílníků Společnost specifikuje (i) označení Fondu a ISIN Podílových listů, (ii) místo, datum a hodinu konání Shromáždění Podílníků, přičemž místem konání Shromáždění Podílníků může být pouze místo v Praze, datum konání Shromáždění Podílníků musí připadat na den, který je pracovním dnem a hodina konání Shromáždění Podílníků nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iii) program jednání Shromáždění Podílníků, včetně případného návrhu změny Statutu v otázkách týkající se investiční strategie Fondu a jejich zdůvodnění, včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (iv) den rozhodný pro účast na Shromáždění Podílníků. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Shromáždění Podílníků, lze na tomto Shromáždění Podílníků rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Podílníků a Společnosti.

### **2.6.3. Oznámení o konání Shromáždění Podílníků**

Pokud Společnost vyhodnotí důvod uvedený v žádosti Podílníka, resp. Podílníků, podle čl. 2.6.2 Statutu jako ve společném zájmu Podílníků, je Společnost povinna svolat Shromáždění Podílníků do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy Podílník, resp. Podílníci, doručili Společnosti písemnou žádost o svolání Shromáždění Podílníků a řádně a včas zaplatil, resp. zaplatili, Zálohu na náklady.

Pozvánku na zasedání Shromáždění Podílníků zasílá Společnost nebo jí pověřená osoba Podílníkům na adresu elektronické pošty, kterou za tímto účelem Podílník Společnosti nebo jí pověřené osobě sdělil, a to nejpozději 30 (třicet) kalendářních dnů před datem konání Shromáždění Podílníků (den oznámení konání Shromáždění Podílníků).

### **2.6.4. Osoby oprávněné účastnit se Shromáždění Podílníků a hlasovat na něm a Rozhodný den**

Shromáždění Podílníků je oprávněn se účastnit a hlasovat na něm pouze ten Podílník (dále jen "**Osoba oprávněná k účasti na Shromáždění Podílníků**"), který byl v samostatné evidenci cenných papírů vedené Administrátorem (jak je tento pojem definován v čl. 4.1 Statutu) evidován jako Podílník ke konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušného Shromáždění Podílníků (dále jen "**Rozhodný den**").

Osoba oprávněná k účasti na Shromáždění Podílníků se může účastnit Shromáždění Podílníků a hlasovat na něm osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci opatřené úředně ověřenými podpisy.

Shromáždění Podílníků předsedá zástupce Společnosti. Kromě Společnosti je oprávněn účastnit se Shromáždění Podílníků i zástupce (zástupci) Administrátora.

### 2.6.5. Usnášeníschopnost Shromáždění Podílníků

Před zahájením Shromáždění Podílníků poskytne Společnost, sama nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Podílových listů, ohledně nichž jsou Podílníci, v souladu s tímto Statutem, oprávněni se Shromáždění Podílníků účastnit a hlasovat na něm. Shromáždění Podílníků je usnášeníschopné, jsou-li přítomny Osoby oprávněné k účasti na Shromáždění Podílníků vlastníci Podílové listy v hodnotě odpovídající alespoň 30% fondového kapitálu Fondu, leda že se jedná o rozhodnutí dle čl. 2.6.1 písm. a) Statutu, přičemž v takovém případě je pro usnášeníschopnost Shromáždění Podílníků nezbytná přítomnost Osob oprávněných k účasti na Shromáždění Podílníků vlastníci Podílové listy v hodnotě odpovídající alespoň 51% fondového kapitálu Fondu.

Na jeden Podílový list připadá při hlasování na Shromáždění Podílníků jeden hlas.

Pokud Shromáždění Podílníků není usnášeníschopné, nekoná se náhradní Shromáždění Podílníků a Společnost je oprávněna rozhodnout o záležitostech zařazených na program jednání Shromáždění Podílníků sama, tedy i bez usnesení Shromáždění Podílníků.

### 2.6.6. Rozhodování Shromáždění Podílníků

Shromáždění Podílníků o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna Statutu v otázkách týkající se investiční strategie dle čl. 2.6.1 písm. a) Statutu a ke schválení návrhů Obhospodařovatele dle čl. 2.6.1 písm. b) Statutu, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Shromáždění Podílníků. Pokud nestanoví zákon nebo tento Statut jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze nadpoloviční většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Shromáždění Podílníků.

### 2.6.7. Zápis z jednání Shromáždění Podílníků

Pro Shromáždění Podílníků se přiměřeně použijí ustanovení o listině přítomných akcionářů, zápisu z jednání valné hromady akciové společnosti a náhradní valné hromadě akciové společnosti dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů. Ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o neplatnosti usnesení členské schůze spolku se na rozhodnutí Shromáždění Podílníků použijí obdobně.

### 2.6.8. Usnesení o likvidaci či přeměně Fondu

Společnost svolá Shromáždění Podílníků nejpozději po 5 (pěti) letech od vzniku Fondu, a to za účelem případného rozhodnutí o zpeněžení investic Fondu uvedených v čl. 8.3 Statutu nebo o přeměně Fondu v souladu se ZISIF. Za stejným účelem poté Společnost může svolat Shromáždění Podílníků také nejméně každé další 2 (dva) roky.

### 2.6.9. Jednací řád

Shromáždění Podílníků může po dohodě se Společností podrobněji upravit pravidla své činnosti a rozhodování v jednacím řádu.

## 3. ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI

### 3.1. Údaje o obhospodařovateli Fondu

Patria investiční společnost, a.s., se sídlem Výmolova 353/3, 150 00 Praha 5, Doručovací číslo: 150 29, , IČO: 051 54 197, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21648 („Společnost“).

### 3.2. Den vzniku obhospodařovatele

9. června 2016.

### 3.3. Údaj o zápisu do seznamu investičních společností

Společnost je zapsána do seznamu investičních společností vedeného ČNB ve smyslu ustanovení § 596 písm. a) ZISIF.

### 3.4. Údaje o povolení k činnosti

Povolení k činnosti investiční společnosti bylo Společnosti uděleno rozhodnutím ČNB ze dne 25.4.2016, č.j. 2016/046688/CNB/570.

### 3.5. Výše základního kapitálu

Základní kapitál Společnosti činí 10 000 000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) a byl plně splacen.

### 3.6. Údaje o předmětu podnikání

Společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit a je oprávněna k:

- obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání, a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a s fondy kvalifikovaných fondů sociálního podnikání; a
- provádění administrace - fondů kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání, a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a s fondy kvalifikovaných fondů sociálního podnikání.

### 3.7. Seznam vedoucích osob

Ing. Pavel Tichý, předseda představenstva, Tomáš Pribiš, člen představenstva, Ing. Nina Kozáková, člen představenstva

### 3.8. Údaje o funkcích vykonávaných vedoucími osobami mimo Společnost, pokud mají význam ve vztahu k činnosti Společnosti nebo Fondu

Ing. Pavel Tichý vykonává funkci ředitele segmentu Privátního bankovníctví ve společnosti Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČO: 000 01 350, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. BXXXVI 46, která vykonává funkci depozitáře Fondu, je pověřena distribucí Podílových listů Fondu a provádí některé jednotlivé činnosti, které zahrnuje administrace, zejména funkci back-office ve vztahu k Podílovým listům Fondu.

### 3.9. Seznam investičních fondů obhospodařovaných Společností

Společnost obhospodařuje investiční fondy, jejichž aktuální seznam je vždy uveden na internetových stránkách Společnosti ([www.patria-is.cz](http://www.patria-is.cz)) v klientské sekci.

## 4. ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI

### 4.1. Údaje o administrátorovi Fondu

Administrátorem fondu (dále jen „Administrátor“) je Společnost. Údaje o Administrátorovi jsou shodné s údaji o Společnosti jako obhospodařovateli uvedenými v čl. 3 Statutu.

### 4.2. Rozsah činností, které vykonává administrátor pro Fond

V rámci administrace vykonává Administrátor pro Fond zejména činnosti dle ustanovení § 38 odst. 1 a 2 ZISIF.

### 4.3. Seznam investičních fondů, jejichž administraci provádí administrátor

Administrátor provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je vždy uveden na internetových stránkách Společnosti ([www.patria-is.cz](http://www.patria-is.cz)) v klientské sekci.

## 5. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

### 5.1. Údaje o depozitáři Fondu

Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČO: 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. BXXXVI 46 (dále také „Depozitář“ nebo „ČSOB“).

### 5.2. Údaj o zápisu do seznamu depozitářů

Depozitář je zapsán do seznamu depozitářů vedeného ČNB dle ustanovení § 596 písm. e) ZISIF.

### 5.3. Popis činností Depozitáře

Depozitář zejména:

- zajišťuje opatrování, úschovu a evidenci majetku Fondu v souladu s ustanovením § 71 ZISIF;
- 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 ZISIF;
- kontroluje, zda v souladu se ZISIF, přímo použitelným předpisem Evropské unie v oblasti obhospodařování investičních fondů, Statutem a ujednáními depozitářské smlouvy
  - o byly vydávány podílové listy Fondu,
  - o byla vypočítávána aktuální hodnota podílového listu Fondu,
  - o byl oceňován majetek a dluhy Fondu,
  - o byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem Fondu v obvyklých lhůtách,
  - o jsou používány výnosy plynoucí pro Fond;
- provádí příkazy obhospodařovatele Fondu v souladu se Statutem a depozitářskou smlouvou;
- kontroluje stav majetku Fondu, který nelze mít v opatrování nebo v úschově podle ustanovení § 71 ZISIF.

#### 5.4. Odpovědnost Depozitáře

V případě, že Depozitář způsobí újmu obhospodařovateli Fondu, Fondu nebo Podílníkovi 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.

#### 5.5. Údaj o jiných osobách, které Depozitář pověřil výkonem jednotlivé činnosti depozitáře

Depozitář nepověřil žádnou třetí osobu výkonem jednotlivé činnosti depozitáře.

#### 5.6. Údaj o ujednáních depozitářské smlouvy, která umožňují převod nebo další použití majetku Fondu Depozitářem

Depozitářská smlouva neumožňuje převod nebo další použití majetku Fondu Depozitářem.

### 6. ÚDAJE O POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTERÁ ZAHRNUJE OBHOSPODAŘOVÁNÍ NEBO ADMINISTRACI FONDU

#### 6.1. Vymezení činností, jejichž výkonem lze pověřit jiného

Společnost je oprávněna pověřit jiného výkonem jakékoliv činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Fondu, při splnění podmínek stanovených ZISIF.

Administrátor je oprávněn pověřit jiného výkonem jakékoliv činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu, při splnění podmínek stanovených ZISIF.

#### 6.2. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování

Společnost pověřila společnost ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČO: 256 77 888, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 5446 výkonem činnosti obhospodařování ve vztahu k finančním aktivům Fondu.

Společnost pověřila společnost Patria Finance, a.s., se sídlem Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 264 55 064, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7215 výkonem činnosti řízení rizik.

#### 6.3. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace

Administrátor pověřil výkonem jednotlivých činností administrace následující osoby, které disponují příslušným oprávněním k výkonu těchto činností:

ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČO: 256 77 888, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 5446, která provádí činnosti vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, regulatorní reporting, zajištění plnění daňových povinností a výpočet aktuální hodnoty cenných papírů a vypracovávání výročních a pololetních zpráv; Při oceňování majetku a dluhů Fondu vychází ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost z ocenění nemovitostí v majetku Fondu (ať již vlastněných přímo či nepřímo prostřednictvím Nemovitostní společnosti) provedeném znalcem jmenovaným Společností, přičemž osoba znalce se pravidelně mění a bude vždy uvedena ve výroční zprávě Fondu za příslušné účetní období.

Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČO: 000 01 350,

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. BXXXVI 46, která provádí zejména činnosti back-office ve vztahu k Podílovým listům, vedení samostatné evidence Podílových listů, nabízení investic do Fondu a obstarávání vydávání a odkupu Podílových listů, včetně vypořádání a finančního vypořádání. ČSOB dále zajišťuje výkon činnosti compliance a výkon činností v oblasti vnitřního auditu.

## 7. SPRÁVCE NEMOVITOSTÍ

### 7.1. Informace o správci nemovitostí

Správce nemovitostí uvedených v čl. 8.3 Statutu je společnost Arridere s.r.o., se sídlem Na Pankráci, 14000 Praha-Nusle, IČO: 04374525, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 246613 (dále jen „**Správce nemovitostí**“). Správce nemovitostí je pověřen výkonem činnosti uvedené v ustanovení § 38 odst. 1 písm. p) bod 3 ZISIF ve vztahu k nemovitostem uvedeným v čl. 8.3 Statutu. Za tuto službu náleží Správci nemovitostí úplata. Výkon činnosti Správce nemovitostí je upraven zejména smlouvou uzavřenou mezi Správce nemovitostí a Společností jednající na účet Fondu. Správce nemovitostí má dostatečné zkušenosti a znalosti pro výkon této činnosti a podléhá kontrole ze strany Společnosti a Administrátora. Společnost je oprávněna rozhodnout o změně Správce nemovitostí.

## 8. INVESTIČNÍ STRATEGIE

### 8.1. Investiční cíl

Investičním cílem Fondu je zhodnocování majetku ve Fondu v dlouhodobém investičním horizontu prostřednictvím investic na trhu nemovitostí a odpovídající růst hodnoty Podílového listu Fondu. Toto zhodnocení má přinést především výnos z řádného hospodaření s nemovitostmi, tedy vygenerovaný zisk z následného prodeje nemovitostí a/nebo akumulované nájemné z pronájmu nemovitostí.

### 8.2. Charakteristika investora

Investor (Podílník) musí být po celou dobu investice do Fondu kvalifikovaným investorem ve smyslu obecně závazných právních předpisů. Fond je vhodný pro kvalifikované investory, kteří mají určitou averzi k rizikům spojeným s investováním do rizikovějších investičních nástrojů na kapitálových trzích, i přesto však očekávají vyšší zhodnocení své investice než je obvyklé u termínovaných vkladů a fondů peněžního trhu. Fond je vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit investovat dlouhodobě, v horizontu 10 a více let. Pro aktiva v majetku Fondu je totiž typické, že jejich nižší likvidita může znamenat, že jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje delší čas než krátkodobější investiční nástroje nebo rovněž prodej za cenu, která adekvátní být nemusí. Investoři si musí být vědomi, že mohou utrpět ztrátu zejména v důsledku nepříznivého vývoje nemovitostního trhu, úrokových sazeb, měnového a úvěrového rizika.

### 8.3. Hlavní druhy aktiv fondu

Fond investuje na trhu nemovitostí, a to prostřednictvím získání podílu (v rozsahu umožňujícím její ovládnutí) v nemovitostní společnosti ve smyslu ustanovení § 100 odst. 2 ZISIF (dále jen „**Nemovitostní společnost**“).

Dle § 100 odst. 2 ZISIF se pro účely ZISIF nemovitostní společností rozumí akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitých věcí včetně jejich příslušenství, jejich správa, úplatný převod vlastnického práva k nemovitým věcem, a to za účelem dosažení zisku.

Fond investuje prostřednictvím účasti v Nemovitostní společnosti do nemovitostí na území České republiky, specificky do kancelářských budov včetně nemovitostí s obchodními jednotkami, u nichž je potenciál



pravidelného a dlouhodobého výnosu nebo jejichž následný prodej slibuje vygenerování zisku. Primárním zdrojem zisku jsou pravidelné a dlouhodobé výnosy plynoucí z nájemného. Cílem Fondu je dlouhodobé držení nemovitostí, a to v horizontu 10 a více let. Konkrétní nemovitosti, které hodlá Fond prostřednictvím Nemovitostní společnosti nabýt do svého majetku, jsou:

následující nemovitosti nacházející se v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsané na LV č. 14692

- pozemek parcelní číslo 160/186, výměra: 464 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 160/188, výměra: 5776 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 160/204, výměra: 16 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 160/206, výměra: 26 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 160/208, výměra: 414 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 160/209, výměra: 3 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 160/210, výměra: 4 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 160/216, výměra: 42 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 160/217, výměra: 57 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 162/277, výměra: 360 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří; a
- stavba č. p. 2717, způsob využití: stavba pro administrativu, stojící na pozemcích parcelní číslo: 160/186, 160/188, 160/204, 160/206, 160/208, 160/209, 160/210, 160/216, 160/217 a 162/277.

Tyto nemovitosti jsou blíže popsány v informačním memorandu pro potenciální investory do Fondu.

#### **8.4. Druhy majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění Fondu**

Fond investuje zejména do:

- majetkové účasti v Nemovitostní společnosti;
- nemovitých věcí;
- státních dluhopisů České republiky či dluhopisů srovnatelného ratingu a dluhopisů vydaných ČSOB, u kterých nepřesahuje doba splatnosti pět let;
- nástrojů peněžního trhu;
- finančních derivátů;
- práv vyplývajících ze zápisu věcí uvedených ve výše uvedených bodech v evidenci a umožňujících oprávněnému přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel.

Společnost může do majetku ve Fondu dále nabývat následující druhy aktiv, a to zejména za účelem zhodnocení volných peněžních prostředků Fondu:

- pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu;
- státní dluhopisy a dluhopisy, za které převzal záruku stát;
- dluhové cenné papíry (resp. dluhové zaknihované cenné papíry) představující právo na splacení dlužné částky vydané jednou bankou nebo zahraniční bankou, která má sídlo v členském státě Evropské unie

- a podléhá dohledu tohoto státu chránícímu zájmy vlastníků dluhopisů, jestliže peněžní prostředky získané emisí těchto dluhových cenných papírů (resp. dluhových zaknihovaných cenných papírů) jsou investovány do takových druhů majetku, které do doby splatnosti dluhopisů kryjí závazky emitenta spojené s jejich emisí a které mohou být v případě platební neschopnosti emitenta přednostně použity k vyplacení jistiny dluhového cenného papíru (resp. dluhového zaknihovaného cenného papíru) a úroku, nebo dluhopisy vydané centrální bankou nebo jiné dluhopisů anebo obdobné zahraniční cenné papíry (resp. zahraniční zaknihované cenné papíry) vydané bankou nebo zahraniční bankou;
- dluhové cenné papíry (resp. zaknihované cenné papíry) a nástroje peněžního trhu, které byly přijaty k obchodování nebo se s nimi obchoduje na regulovaném trhu, jsou obchodovány na veřejném trhu v jiném členském státě Evropské unie, který je oficiálně uznán a na kterém se pravidelně obchoduje, nebo byly přijaty k obchodování na oficiálním trhu burzy cenných papírů ve státě, který není členským státem Evropské unie, nebo se s nimi obchoduje na veřejném trhu se sídlem ve státě, který není členským státem Evropské unie, který je oficiálně uznán a na kterém se pravidelně obchoduje, jestliže tyto trhy jsou uvedeny v seznamu zahraničních regulovaných trhů a zahraničních oficiálně uznávaných veřejných trhů ČNB;
  - cenné papíry (resp. zaknihované cenné papíry) vydané jinými fondy kolektivního investování či fondy kvalifikovaných investorů, které investují do dluhových cenných papírů (resp. dluhových zaknihovaných cenných papírů), mají povolení dohledu orgánu státu, ve kterém mají sídlo a skutečné sídlo, podléhají dohledu a na žádost odkupují od investorů jejich podíly zpět;
  - finanční deriváty.

Společnost může deriváty do majetku Fondu nabývat jako samostatné investiční nástroje. Derivátové investice, jako jsou futures, opce, forwardy, swapy, deriváty s cap (derivát, u kterého má kupující tohoto derivátu právo žádat po prodávajícím kompenzaci, pokud hodnota stanoveného podkladového aktiva vystoupí nad dohodnutou horní hranici) nebo floor (derivát, u kterého má kupující tohoto derivátu právo žádat po prodávajícím kompenzaci, pokud hodnota stanoveného podkladového aktiva klesne pod dohodnutou minimální hranici) a jiné deriváty (včetně derivátů pořízených pro účely zajištění, kde je silná korelace k podkladovým investicím ve Fondu, taktických alokací majetku nebo efektivního managementu portfolia), budou používány za účelem dosažení investičního cíle Fondu způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy a Statutem.

Vzhledem k tomu, že Fond je nemovitostním fondem kvalifikovaných investorů, předpokládá se, že za normálních okolností bude Fond držet peněžní prostředky ve výši nepřesahující 20 % fondového kapitálu Fondu. Ve výjimečných případech (např. krize na nemovitostních trzích) může podíl peněžních prostředků na fondovém kapitálu Fondu vzrůst až na 50 %. K navýšení poměru peněžních prostředků a fondového kapitálu Fondu může dojít zejména proto, že akvizice nemovitostí do majetku Fondu prostřednictvím Nemovitostní společnosti bude financována bankovním úvěrem zajištěným zástavním právem k nemovitostem ve prospěch financující banky. V případě, že dojde ke krizi na nemovitostním trhu nebo k jiné skutečnosti, v jejímž důsledku klesne hodnota předmětných nemovitostí (např. zásadní zhoršení kvality sjednaných nájemních smluv nebo samotného technického stavu nemovitostí), může financující banka požadovat poskytnutí dodatečného zajištění ze strany Fondu. Peněžní prostředky v majetku Fondu pak mohou být použity jako zajištění ve prospěch financující banky. V takovém případě Společnost může mimo jiné též rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů (čl. 12.14 Statutu) či učinit výzvu k úpisu dalších Podílových listů (čl. 12.15 Statutu). Po dobu trvání stavu uvedeného v tomto odstavci může Společnost též rozhodnout o tom, že Podílníkům nebude vyplácen výnos z Podílových listů.

Naopak v případě, že dojde k akumulaci peněžních prostředků v majetku Fondu a nenastane nebo nehrozí situace uvedená v předchozím odstavci či jiné ohrožení práv nebo právem chráněných zájmů Podílníků, může

Společnost rozhodnout o vyplacení výnosu Podílníkům, a to prostřednictvím mimořádného odkupu Podílových listů nebo vyplacením podílu na zisku (dividendy) (čl. 11.4 Statutu).

## 8.5. Investiční limity

V souvislosti se změnou nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, provedenou nařízením vlády č. 133/2017 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění nařízení vlády č. 11/2014 Sb. není Fond povinen dodržovat specifické investiční limity. Společnost však investuje tak, aby skladba investic zajišťovala obecnou diverzifikaci rizik a alespoň částečnou likviditu majetku ve Fondu. Na účet Fondu lze uzavřít smlouvy o prodeji věcí, do kterých může Fond podle tohoto Statutu investovat, ale které nemá ve svém majetku, nebo které má na čas přenechány.

## 8.6. Benchmark či index

Fond nekopíruje ani nesleduje žádný index ani jiný benchmark.

## 8.7. Zajištění či záruky

Fond ani jakákoliv třetí strana neposkytuje žádné zajištění či záruku návratnosti investice ani jakékoliv její části či výnosu z ní.

## 8.8. Přijímání úvěrů nebo zápůjček

Fond je oprávněn přijmout úvěr nebo zápůjčku, je-li toto přijetí schváleno Společností, a to zejména na účet Nemovitostní společnosti v majetku Fondu. Souhrn úvěrů a zápůjček přijatých Fondem nesmí přesahovat 50% hodnoty majetku Fondu dle účetní závěrky za účetní období předcházející účetnímu období, ve kterém jsou úvěr nebo zápůjčka přijímány. K zajištění úvěru nebo zápůjčky je Fond oprávněn zřídit zejména ručení, zástavní právo, smluvní pokutu a zajišťovací převod práva. Maximální doba splatnosti úvěru nebo zápůjčky je 15 (patnáct) let.

Přijetí úvěru nebo zápůjčky Fondem Společnost bez zbytečného odkladu oznámí Podílníkům na adresu elektronické pošty, kterou za tímto účelem Podílník Společnosti nebo jí pověřené osobě sdělil.

Nemovitostní společnost bude financovat nákup nemovitostí uvedených v čl. 8.3 Statutu především prostřednictvím bankovního úvěru. Ke dni vzniku Fondu (čl. 2.2 Statutu) bude poměr „loan to value“ (tj. poměr mezi úvěrem a hodnotou nemovitostí) („LTV“) ve výši nepřesahující 60%. LTV může v průběhu existence Fondu stoupnout až k 80%, a to jak v důsledku investičních rozhodnutí Společnosti, tak v důsledku možných výkyvů na nemovitostním trhu (resp. poklesu hodnoty nemovitostí v majetku Nemovitostní společnosti). K zajištění úvěru nebo zápůjčky je Nemovitostní společnost oprávněna zřídit zejména ručení, zástavní právo, smluvní pokutu a zajišťovací převod práva.

## 8.9. Poskytování úvěru, zápůjček, daru a zajištění

Fond ze svého majetku může poskytnout zápůjčku, úvěr nebo dar, je-li to v souladu s investiční strategií a důležitými zájmy Fondu, a to výhradně Nemovitostní společnosti v majetku Fondu.

## 8.10. Změna investiční strategie Fondu

Ke změně investiční strategie Fondu může dojít na základě rozhodnutí představenstva Společnosti. O změně investiční strategie může za podmínek stanovených Statutem rozhodnout také Shromáždění Podílníků.

### 8.11. Pravidla pro výpočet expozice Fondu

Společnost pro výpočet celkové expozice vůči riziku stanovené tímto statutem využívá standardní závazkovou metodu. Celková expozice Fondu stanovená závazkovou metodou nesmí překročit 250 % hodnoty majetku (aktiv) Fondu.

### 8.12. Vymezení technik a nástrojů používaných k obhospodařování majetku Fondu

Společnost může pro Fond používat techniky a nabývat jako nástroje k efektivnímu obhospodařování majetku finanční deriváty a uzavírat repooperace a reverzní repooperace. Repooperací je převedení cenných papírů za peněžní prostředky se současným závazkem převzít tyto cenné papíry ke stanovenému datu za částku rovnající se původním peněžním prostředkům a úroku; repooperací se rozumí rovněž prodej se současným sjednáním zpětného nákupu nebo poskytnutí zápůjčky cenných papírů zajištěné peněžními prostředky. Reverzní repooperací je nabytí cenných papírů za peněžní prostředky se současným závazkem převést tyto cenné papíry ke stanovenému datu za částku rovnající se převedeným peněžním prostředkům a úroku; reverzní repooperací se rozumí rovněž nákup se současným sjednáním zpětného prodeje nebo přijetí zápůjčky cenných papírů zajištěné peněžními prostředky. Předmětem repooperací a reverzních repooperací mohou být všechny cenné papíry nabyté do majetku Fondu v souladu s obecně závaznými právními předpisy a Statutem.

### 8.13. Minimální výše investice

Minimální investovaná částka nákupu Podílových listů činí 1 000 000 Kč.

Podílové listy může nabýt pouze kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 ZISIF.

## 9. RIZIKOVÝ PROFIL

### 9.1. Upozornění

Obecná rizika investování do Fondu:

- Podílníci by si měli být vědomi toho, že hodnota investice do Podílových listů a příjmy z nich mohou klesat nebo stoupat a že není zaručena návratnost jimi investované částky.
- Podílníci by měli uvážit a ubezpečit se ohledně rizika investování do Fondu. Obecně by měli Podílníci Fondu uvážit především následující rizika (rizikové faktory): tržní, derivátů, nedostatečné likvidity, koncentrace, politická, repatriační, regulační, operační, měnová, vznikajících trhů a rizika spojená s investicemi do nemovitostí.
- Po dobu existence Fondu není výkonnost v minulosti zárukou výkonnosti budoucí.
- Fond není vhodný pro krátkodobé investice a pro investory, kteří požadují naprosto stabilní růst hodnoty Podílového listu bez výkyvů.
- Nejsou poskytovány žádné záruky třetími osobami za účelem ochrany Podílníků.

### 9.2. Syntetický ukazatel

Syntetický ukazatel rizika a výnosu zobrazuje proměnlivost hodnoty Podílového listu a tím i rizikovost investice. Umožňuje srovnání produktů kolektivního investování na trhu.



Je odvozen z historického vývoje hodnoty investice, u nových investičních fondů, a tedy i Fondu, ze simulovaného historického vývoje, a má tudíž omezené využití pro odhad vývoje rizikovosti investice v budoucnu. Vychází z právních předpisů a může se lišit od tzv. produktového skóre, stanoveného podle interní metodiky. Produktové skóre umožňuje srovnání spořicíh a investičních produktů ze skupiny ČSOB/KBC. Bere v úvahu nejen kolísavost investice, ale také další prvky.

Detailní informace o významu produktového skóre a syntetického ukazatele rizika a výnosu, způsobu jejich výpočtu a aktualizaci naleznete na internetových stránkách [www.csob.cz](http://www.csob.cz) nebo u příslušného privátního bankéře.

### 9.3. Popis rizik

Nemovitostní rizika:

- Investice Fondu mohou být rozvrženy pouze v rámci jednoho geografického regionu nebo jedné lokality, a proto může být investice více citlivá na cenové pohyby v příslušné lokalitě. Je nutné vzít rovněž v potaz, že ceny nemovitostí i výnos z nájmu jsou předmětem cyklického procesu.
- Investice do nemovitostí, nemovitostních společností a investičních fondů investujících do nemovitostí nebo nemovitostních společností mohou způsobovat riziko omezené až nulové likvidity.
- Investice do nemovitostí jsou tradičně spojeny s vysokými vstupními pořizovacími i výstupními náklady. Z toho důvodu lze očekávat, že zpočátku tyto akvizice negativně ovlivní fondový kapitál Fondu. V průběhu trvání Fondu budou tyto náklady vykompenzovány výnosy z nájemného, případně závěrečným zhodnocením nemovitosti při jejím prodeji.
- Nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které se mohou projevit až po delším časovém období. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.
- Nemovitosti mohou být dotčeny rizikem ekologické zátěže a živelných škod. Toto riziko může být částečně eliminováno vhodným geografickým výběrem nemovitosti a řádnou spoluprací se Správcem nemovitosti.
- Vzhledem k investiční strategii je s investicí spojeno riziko selhání Nemovitostní společnosti nebo neschopnosti Nemovitostní společnosti splácet poskytnuté úvěry či zápůjčky. V případě, kdy Fond nabude takový podíl v Nemovitostní společnosti, který umožňuje její ovládnutí, se Fond snaží snížit tato rizika vhodným výběrem statutárních orgánů těchto společností.
- Existuje riziko chybného ocenění nemovitosti nebo majetkové účasti v Nemovitostní společnosti, toto riziko se Fond snaží snížit výběrem kvalifikovaných a prověřených znalců.
- Existuje riziko, že na počátku existence Fondu nemusí dojít k úspěšné realizaci akvizice nemovitostí, které Fond hodlá prostřednictvím Nemovitostní společnosti do svého majetku nabýt v souladu s investiční strategií uvedenou v čl. 8.3 Statutu.
- Existuje riziko, že v důsledku převodu nemovitostí do majetku Fondu může být Fond v budoucnu zatížen právním jednáním učiněným předchozími vlastníky nemovitostí, resp. Nemovitostní společností.
- Zejména na počátku existence Fondu dojde k vynaložení vysokých jednorázových nákladů na realizaci investic, tedy akvizice Nemovitostní společnosti. Proto je nutné v souvislosti se zaúčtováním akvizičních a souvisejících nákladů počítat s jednorázovým a dočasným poklesem hodnoty majetku Fondu.

## Tržní rizika:

- S investicí do Podílových listů jsou spojena obvyklá rizika investování do cenných papírů (resp. zaknihovaných cenných papírů) a jiných cenných papírů. Ceny cenných papírů (resp. zaknihovaných cenných papírů) mohou stoupat nebo klesat v reakci na vývoj a kolísání nemovitostního trhu.
- V době vzniku Fondu jsou ceny nemovitostí na historicky velmi vysokých hodnotách. Vzhledem k cykličnosti ekonomického vývoje existuje riziko propadu nemovitostního trhu a tedy cen nemovitostí.
- Vzhledem k tomu, že nemovitosti uvedené v čl. 8.3 Statutu budou zatíženy zástavním právem ve prospěch banky, která za účelem jejich akvizice poskytne Nemovitostní společnosti úvěrové financování (viz čl. 8.8 Statutu), může dojít k situaci, že v důsledku propadu nemovitostního trhu a tedy cen nemovitostí, případně změny situace na bankovním trhu nebo v důsledku zásadního zhoršení kvality sjednaných nájemních podmínek nebo samotného technického stavu nemovitostí, bude úvěrující banka požadovat poskytnutí dodatečného zajištění. Fond v takovém případě poskytne bance jako zajištění finanční prostředky v majetku Fondu (viz 8.4 Statutu), což může pro Podílníky mít dopad na předpokládaný výnos z investice do Podílových listů.

## Politická rizika:

- Hodnota majetku Fondu může být ovlivňována změnami v mezinárodní politické situaci nebo změnami vládní politiky, změnami v daňové politice, omezeními v oblasti zahraničního investování a repatriace výnosů, fluktuací měnových kurzů, změnami v legislativě či jinými změnami politické situace v zemi, do níž investice směřuje. Hodnota majetku se tak může v závislosti na politické situaci měnit.

## Měnová rizika:

- Aktuální hodnota Podílového listu je kalkulována v Kč (základní měnová hodnota), zatímco investice držené na účet Fondu mohou být získány v jiných měnách. Základní měnová hodnota investic Fondu, stanovených v jiné měně, může stoupat nebo klesat v důsledku fluktuace měnových kurzů vzhledem k příslušné měně. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu, přestože investice Fondu mohou být zajišťovány do své základní měny. Rovněž transakce na zajištění proti měnovému riziku, i když potencionálně snižují měnová rizika, kterým by jinak byl Fond vystaven, zahrnují jistá jiná rizika, včetně rizika nedodržení závazku protistrany.
- Fond může využívat hedgingové strategie za účelem snížení měnových rizik, avšak tyto hedgingové strategie nemusí pokrýt případný druhotný dopad kurzové změny na český nemovitostní trh a neposkytují tedy záruku úplné eliminace měnových rizik.

## Riziko nedostatečné likvidity:

- Fond podstupuje riziko nedostatečné likvidity, spočívající ve skutečnosti, že určité aktivum nebude zpeněženo za přiměřenou cenu nebo některý majetek Fondu nemusí být vyprodán včas, což může nastat zejména v časech silných turbulencí na kapitálových a realitních trzích. Podílníci nesou riziko, že Fond nebude schopen dostát závazkům při odkupování Podílových listů, nebo že může dojít k pozastavení odkupování Podílových listů.
- V období, kdy dochází k odkupování Podílových listů, se vzhledem k aktuálním podmínkám na realitním trhu, daným především jeho cyklickým vývoji, nepodaří zpeněžit nemovitost ani za nabývací cenu. V důsledku toho může dojít při prodeji konkrétní nemovitosti (Nemovitostní společnosti) ke ztrátě.

## Riziko spojené s činností Shromáždění Podílníků:

- Při rozhodování Shromáždění Podílníků může dojít k tomu, že jednotlivý Podílník bude dotčen

kolektivním rozhodnutím tohoto orgánu, které na něj může mít významný dopad, a proti kterému na zasedání tohoto orgánu hlasoval. Může dojít ke změně investiční strategie Fondu např., bude-li rozhodnuto, že Nemovitostní společnost v majetku Fondu bude prodána, ačkoliv Podílník na zasedání Shromáždění Podílníků hlasoval proti prodeji Nemovitostní společnosti.

Riziko spojené se Správcem nemovitostí:

- Přestože podmínky spolupráce mezi Správcem nemovitostí a Společností jsou řádně upraveny smluvním ujednáním, nelze zcela vyloučit rizika plynoucí z existence vztahu se Správcem nemovitostí, který má z pozice poradce po určitou dobu povahu výhradní spolupráce. Riziko se Společnost snaží snížit řádným výběrem a kontrolou tohoto poradce.

Změny platného právního systému:

- Fond musí splnit řadu právních požadavků, včetně požadavků plynoucích z relevantních zákonů, zejména zákonů a dalších pravidel vztahujících se ke kolektivnímu investování a daním, platných v zemích, kde Fond působí. Pokud by během existence Fondu došlo k jakékoliv změně v těchto zákonech, mohou mít nové právní požadavky dopad na nákladovou a výkonnostní složku Fondu i na samotné Podílníky.

Úvěrová rizika (rizika defaultu):

- Rizika defaultu spojená především s investicemi do dluhových cenných papírů (resp. zaknihovaných cenných papírů) a nástrojů peněžního trhu:
- Investice do dluhových cenných papírů (resp. zaknihovaných cenných papírů) a nástrojů peněžního trhu jsou vystaveny nepříznivým změnám ve finančních podmínkách emitenta nebo v obecných ekonomických podmínkách nebo v obojím nebo vystaveny nepředpokládanému vzestupu úrokové míry, která může zhoršit schopnost emitenta provádět platby úroků a jistiny, zejména je-li emitent více zadlužen. Schopnost emitenta plnit své závazky může být také nepříznivě ovlivněna daným rozvojem společnosti nebo neschopností emitenta dodržet plánované obchodní předpovědi nebo nedostupností dalšího financování. Rovněž hospodářský pokles nebo nárůst úrokové míry může zvýšit pravděpodobnost defaultu na straně emitenta těchto cenných papírů (resp. zaknihovaných cenných papírů).

Jiná rizika defaultu:

- Riziko defaultu, tj. neschopnosti dodržet závazky a provádět platby, se vedle emitenta cenných papírů (resp. zaknihovaných cenných papírů), včetně států, týká i protistran u derivátových, obchodních a bankovních transakcí. Společnost snižuje toto riziko výběrem finančně silných protistran s kvalitním ratingem (pokud je k dispozici).
- Rizika protistrany vzniklá potencionálním defaultem, tj. neschopnosti dodržet závazky a provádět platby, nájemců, developerů, stavebních firem nebo jiných obdobných protistran či jejich ručitelů.
- V případě, že se platnost úvěrové smlouvy uzavřené Fondem nebo Nemovitostní společností neshoduje s dobou trvání investice, může existovat riziko, nezajištění refinancování tohoto úvěru popřípadě takovou změnou podmínek financování, která zásadně negativně ovlivní předpokládanou výnosnost celé investiční strategie. K této situaci může dojít zejména při turbulencích na realitním trhu. Toto riziko lze snížit získáním úvěru na celou dobu předpokládaného trvání Fondu.

Rizika derivátů:

- Fond může investovat do finančních derivátů, což jsou finanční kontrakty, jejichž hodnota závisí na

hodnotě podkladového majetku, referenční míře nebo indexu, nebo je od nich odvozena. Takový majetek, míry nebo indexy mohou zahrnovat např. dluhové cenné papíry, úrokové míry, měnové kurzy a indexy dluhových cenných papírů (resp. zaknihovaných cenných papírů).

- I když uvážlivé profesionální použití derivátů může přinést zisk, deriváty s sebou nesou riziko, a v některých případech větší než rizika představovaná tradičnějšími investicemi do cenných papírů (resp. zaknihovaných cenných papírů). Některá z rizik spojených s deriváty jsou tržní riziko, riziko managementu, úvěrové riziko, riziko nedostatečné likvidity a riziko pákového efektu (při nízké investici je možno realizovat vysoké zisky ale i vysoké ztráty).
- Transakce s deriváty je možné používat za účelem efektivního obhospodařování majetku dle Statutu. Derivátové investice, tj. především swapy, ale případně též futures, opce, forwardy a jiné deriváty (včetně derivátů pořízených pro účely zajištění, kde je silná korelace k podkladovým investicím ve Fondu, taktických alokací majetku nebo efektivního managementu portfolia), budou používány za účelem dosažení investičního cíle Fondu způsobem stanoveným ZISIF a Statutem. Společnost se bude snažit minimalizovat rizika pečlivým výběrem solidních protistran a sledováním derivátových pozic Fondu. Transakce s deriváty budou uzavírány zejména s ČSOB nebo s bankou financující akvizici nemovitostí do majetku Fondu prostřednictvím Nemovitostní společnosti (pokud půjde o zajištění úrokové sazby z bankou poskytnutého úvěru).

Další různá rizika:

Rizika vypořádání a operační riziko:

- Transakce s majetkem Fondu nemusí proběhnout tak, jak bylo původně předpokládáno, kvůli neschopnosti protistrany obchodu zaplatit nebo dodat investiční nástroje ve sjednaném termínu. Může též dojít ke ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí. Majetek Fondu je v úschově nebo opatrování Depozitáře. Jsou to osoby, které podléhají příslušným dohledovým orgánům a evidují majetek Fondu na oddělených účtech, přesto existuje možné riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo opatrování, které může být zapříčiněno insolventností, nedbalostí nebo podvodným jednáním těchto osob.

Riziko spojené s odkupem Podílových listů:

- Vzhledem k tomu, že Fond je uzavřeným podílovým fondem, s Podílovým listem není spojeno právo podílníka na jeho odkoupení na účet Fondu, je při investici nutné počítat s velmi omezenou až žádnou likviditou a vázaností investice. Rizikem spojeným s mírou likvidity je také prodlužování plánovaného investičního horizontu Fondu v případě nepříznivých tržních podmínek.

Riziko spojené s Výzvou k úpisu dalších Podílových listů

- Pokud Společnost učiní Výzvu k úpisu dalších Podílových listů (čl. 12.15 Statutu) a příslušný Podílník na základě této výzvy neupíše žádné nové Podílové listy, nebo upíše nové Podílové listy v menší míře než některý z ostatních Podílníků, může to vést k tomu, že podíl takového Podílníka na celkovém fondovém kapitálu Fondu se zmenší, popř. se též sníží dividenda připadající na jeden Podílový list.
- Pokud Společnost učiní Výzvu k úpisu dalších Podílových listů (čl. 12.15 Statutu) neboť je to nutné pro zachování investiční strategie Fondu, zejména z důvodu popsanych v čl. 8.4 Statutu, a nedojde k vydání Podílových listů v dostatečném objemu, může být Společnost nucena rozhodnout o likvidaci nebo o přeměně Fondu.

Riziko spojené s využitím pákového efektu při přijetí úvěru či zápůjčky:



- Expozice Fondu může být znásobena pákovým efektem vzniklým při přijetí úvěru či zápůjčky na účet Fondu nebo Nemovitostní společnosti v majetku Fondu. V důsledku využití pákového efektu může dojít k situaci, kdy vygenerované výnosy nebudou stačit na financování pákového efektu. Toto riziko se Fond snaží korigovat omezeným využitím pákového efektu.

Riziko výmazu Fondu ze seznamu vedeného ČNB:

- Riziko, že ČNB rozhodne o výmazu Fondu ze seznamu vedeného dle ZISIF, jestliže Fond nemá po dobu delší než 3 měsíce depozitáře.
- Riziko, že ČNB rozhodne o výmazu Fondu ze seznamu vedeného dle ZISIF, jestliže fondový kapitál Fondu nedosáhne do 12 měsíce od vzniku hodnoty alespoň 1 250 000 EUR. Riziko, že Společnost může Fond zrušit zejména z ekonomických důvodů, přičemž Podílníci nemají zaručeno, že v důsledku této skutečnosti budou moci setrvat ve Fondu po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít dopad na předpokládaný výnos z jejich investice. Fond může být též zrušen při zrušení Společnosti s likvidací, zániku oprávnění Společnosti Fond obhospodařovat nebo rozhodnutím ČNB nebo soudu.

## 10. HISTORICKÁ VÝKONNOST

Údaje o historické výkonnosti jsou zpřístupňovány na internetových stránkách Společnosti [www.patria-is.cz](http://www.patria-is.cz) v klientské sekci.

## 11. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM FONDU A PODÍL NA ZISKU

### 11.1. Účetní období

Účetní obdobím se rozumí v prvním roce doba od vytvoření Fondu do 31.12. a dále pak vždy kalendářní rok.

### 11.2. Účetní závěrka

Společnost je povinna zajistit sestavování účetních závěrek a jejich ověření auditorem, a to v termínech stanovených obecně závaznými právními předpisy. Schválení účetní závěrky Fondu, stejně jako rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Fondu a rozhodnutí o úhradě případné ztráty z hospodaření Fondu, náleží do působnosti představenstva Společnosti.

### 11.3. Pravidla a lhůty pro oceňování majetku a dluhů

Společnost účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem Fondu odděleně od předmětu účetnictví svého a ostatních investičních fondů, a to způsobem, který je v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Společnost oceňuje majetek a závazky Fondu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Ocenění majetku a závazků Fondu je vždy prováděno k 31.12. a k jinému dni, ke kterému se stanoví aktuální hodnota podílového listu. Nemovitostní společnost se zpravidla oceňuje pomocí znalce pouze k 31.12. Pomocí tohoto ocenění Společnost vypočítá hodnotu majetku Fondu a fondového kapitálu Fondu vždy měsíčně, a to za účelem určení výše úplaty za obhospodařování a administrace.

Majetek a závazky z investiční činnosti Fondu oceňuje Společnost reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Fondu, a způsob stanovení aktuální hodnoty Podílového listu stanovuje ZISIF a prováděcí právní předpisy.

V případě náhlé změny okolností, které ovlivňují cenu nemovitostí a Nemovitostní společnosti v majetku Fondu, provede Společnost bez zbytečného odkladu poté, co se o takovýchto okolnostech dozví, mimořádné ocenění a na jeho základě provede mimořádné stanovení aktuální hodnoty Podílového listu. Mimořádné ocenění Společnost provádí také v případě rozhodnutí o mimořádném odkupu Podílových listů.

Při přepočtu hodnoty cenných papírů a vkladů u bank znějících na cizí měnu se používá kurz devizového trhu vyhlášený ČNB a platný v den, ke kterému se přepočet provádí.

#### **11.4. Podíl na zisku**

Hospodářský výsledek Fondu je rozdíl mezi výnosy z majetku Fondu a náklady na zajištění činnosti Fondu.

Společnost může rozhodnout o výplatě podílu na zisku Podílníkům, a to prostřednictvím mimořádného odkupu Podílových listů nebo vyplacením podílu na zisku (dividendy).

Dividenda je představována podílem na výnosu z hospodaření s majetkem ve Fondu vzniklém z realizovaných výnosů, které byly do Fondu přijaty v kalendářním roce a které mohou být dle rozhodnutí Společnosti vyplaceny Podílníkům. Součástí dividendy mohou být i výnosy nevyplacené v předchozích letech. Rozhodným dnem pro výplatu dividendy je 30. červen roku následujícího po roce, za který je dividenda vyplácena, přičemž výplata dividendy bude provedena na bankovní účet Podílníka oznámený pro tento účel písemně Společnosti.

Výnosy z majetku Fondu se použijí na krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo Statut jinak. Pokud Fond vykáže za účetní období zisk, bude tento zisk použit k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu. Pokud Fond vykáže za účetní období ztrátu, rozhodne Společnost při schvalování účetní závěrky Fondu za účetní období, ve kterém ztráta vznikla, o její úhradě ze zdrojů Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije fond vytvářený ze zisku.

## **12. ÚDAJE O PODÍLOVÝCH LISTECH FONDU**

### **12.1. Druh**

Kmenový cenný papír (podílový list).

### **12.2. Přijetí k obchodování**

Podílové listy Fondu nejsou přijaty k obchodování na evropském ani jiném regulovaném trhu ani nejsou přijaty k obchodování v mnohostranném obchodním systému. Podílové listy fondu nejsou registrovány na žádném regulovaném trhu za účelem uveřejňování jejich aktuální hodnoty.

### **12.3. Forma**

Zaknihovaný cenný papír na jméno.

### **12.4. Jmenovitá hodnota**

1,- Kč (jedna koruna česká).

### **12.5. Měna**

Koruna česká (CZK).

### **12.6. ISIN**

CZ0008475712

## 12.7. Údaje o osobě, která eviduje cenné papíry v zaknihované podobě

Samostatnou evidenci cenných papírů vede Administrátor. Podílové listy jsou evidovány na majetkových účtech Podílníků jako vlastníků cenných papírů.

## 12.8. Popis práv spojených s Podílovým listem

Podílníci se podílejí na majetku, nákladech a výnosech Fondu v poměru počtu jimi vlastněných Podílových listů k celkově vydaným Podílovým listům. Podílové listy zakládají stejná práva všem Podílníkům. S Podílovými listy nejsou spojena žádná zvláštní práva. S Podílovými listy jsou spojena zejména následující práva:

- a) na účast a rozhodování na Shromáždění Podílníků;
- b) na podíl na zisku Fondu v souladu se Statutem;
- c) na podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu;
- d) na poskytnutí Statutu a aktuální výroční zprávy Fondu, požádá-li o ně Podílník.

Vhledem k tomu, že Fond je uzavřeným podílovým fondem, s Podílovým listem není spojeno právo Podílníka na jeho odkoupení na účet Fondu. Statut může umožnit odkup Podílových listů na účet Fondu při splnění podmínek uvedených ve Statutu a v souladu se ZISIF.

## 12.9. Vlastnické právo

Vlastnické právo k Podílovým listům se prokazuje u Podílníků - fyzických osob výpisem z jejich majetkového účtu vlastníka cenných papírů, na němž jsou Podílové listy vedeny, a průkazem totožnosti. U Podílníků - právnických osob výpisem z jejich majetkového účtu vlastníka cenných papírů, na němž jsou podílové listy vedeny, výpisem z obchodního rejstříku Podílníka ne starším tří měsíců a průkazem totožnosti osoby oprávněné za právnickou osobu jednat. V případě zmocněnce vlastníka podílových listů je navíc třeba předložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Podílník 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 Podílníka Administrátor vedoucí samostatnou evidenci.

Administrátor vydá Podílníkům výpis ze seznamu podílníků, na němž bude uveden počet vydaných Podílových listů, datum jejich vydání, aktuální hodnota Podílového listu, za niž byly Podílové listy vydány, a celkový počet Podílových listů Podílníka ke dni vyhotovení výpisu.

## 12.10. Stanovení aktuální hodnoty Podílového listu

Společnost stanovuje aktuální hodnotu Podílového listu vždy jednou ročně, zpětně k 31.12. Při každém stanovení aktuální hodnoty Podílového listu Společnost oceňuje majetek a závazky Fondu. Aktuální hodnota Podílového listu je vyhlášena do tří pracovních dnů od jejího stanovení. Aktuální hodnota je zaokrouhlena na čtyři desetinná místa.

Fond poskytuje postupem dle Statutu všem Podílníkům bez zbytečného období po skončení příslušného období údaj o aktuální hodnotě fondového kapitálu Fondu a údaj o aktuální hodnotě Podílového listu, dále údaj o počtu vydaných Podílových listů včetně částky, za kterou byly tyto Podílové listy vydány, a dále údaj o struktuře majetku Fondu k poslednímu dni příslušného období.

## 12.11. Vydávání Podílových listů

Vydávání Podílových listů probíhá prostřednictvím Společnosti a ČSOB jako jí pověřené osoby (viz čl. 6.3 Statutu) a Podílové listy jsou vydávány v České republice.

Na základě Smlouvy o distribuci podílových listů a souvisejících činnostech uzavřené mezi Společností a ČSOB, nabízí ČSOB Podílové listy svým klientům, se kterými uzavřela komisionářskou smlouvu (Podílníky). Statut nevyklučuje zavádění dalších forem zprostředkování uzavírání smluv mezi Společností a Podílníkem a prodeje Podílových listů.

Po dobu tří měsíců od zahájení vydávání Podílových listů jsou Podílové listy Fondu vydávány za částku odpovídající jejich jmenovité hodnotě. Po uplynutí této doby Společnost vydává Podílové listy za částku, která se rovná aktuální hodnotě vyhlášené zpětně pro období, ve kterém se nachází rozhodný den, kterým je den připsání peněžních prostředků Podílníka na účet Fondu. Účtem Fondu je bankovní účet u Depozitáře nebo jiné osoby pověřené úschovou majetku Fondu (dále jen „**Účet Fondu**“). Společnost vydává Podílové listy ve prospěch Podílníků bez zbytečného odkladu po připsání peněžních prostředků Podílníka na Účet Fondu. Počet Podílových listů vydaných Podílníkovi odpovídá podílu částky připsané na základě platby Podílníka na Účet Fondu, snížené o přírážku podle Statutu (vstupní poplatek), a aktuální hodnoty Podílového listu platné pro rozhodný den. V případě, že takto vypočtený počet vydávaných Podílových listů není celé číslo, je Podílníkovi vydán nejbližší nižší počet Podílových listů. O případný zaokrouhlovací rozdíl mezi částkou přijatou od Podílníka na Účet Fondu, po odečtení přírážky podle Statutu (vstupní poplatek), a hodnotou vydávaných Podílových listů je zvýšen majetek Fondu.

Podílový list v zaknihované formě je Podílníkovi vydán připsáním na jeho majetkový účet vlastníka cenných papírů vedený Administrátorem.

### **12.12. Právo odmítnout žádost o vydání Podílových listů**

V zájmu udržení zaměření a stability Fondu, své důvěryhodnosti nebo v případě rizika porušení smluvních podmínek a obecně závazných právních předpisů si Společnost vyhrazuje právo odmítnout ve výjimečných a odůvodněných případech vydání Podílových listů. V takovém případě společnost vrací Podílníkovi investovanou částku zasláním na jeho účet, případně postupuje dle AML zákona.

### **12.13. Odkupování Podílových listů**

Podílník nemá právo požádat o odkup Podílových listů. V souladu se ZISIF a Statutem není Společnost povinna odkoupit Podílové listy od Podílníků. V případě odkupu Společnost odkupuje Podílový list s použitím prostředků z majetku Fondu a v Kč.

V případech, kdy je odkup Podílových listů v souladu se Statutem umožněn, Společnost odkupuje Podílový list za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené ke dni, ke kterému rozhodla o mimořádném odkupu Podílových listů.

Společnost může výjimečně rozhodnout o mimořádném odkupu Podílových listů, a to bez žádosti Podílníka o odkup. Takový odkup je možný zejména, pokud se v době trvání Fondu podaří výhodně prodat nemovitost či účast na Nemovitostní společnosti, přičemž získané peněžní prostředky nebude Společnost reinvestovat, ale za účelem zachování a naplňování investiční strategie Fondu provede odkup Podílových listů tak, aby byla zachována jejich hodnota a Fond zároveň nadále držel většinu jmění v nemovitostech (v podílech na Nemovitostních společnostech). Mimořádný odkup může Společnost provést rovněž pro výplatu přebytečných peněžních prostředků, které nebudou využívány na hrazení nákladů Fondu.

Společnost je oprávněna rozhodnout o odkupu dosud vydaných Podílových listů také v případě, že nedojde k realizaci akvizice nemovitostí, které Fond hodlal prostřednictvím Nemovitostních společností do svého majetku nabýt v souladu s investiční strategií uvedenou v čl. 8.3 Statutu. V tomto případě o zrušení Fondu v důsledku nenaplnění jeho investiční strategie nerozhoduje Shromáždění podílníků.

## 12.14. Pozastavení vydávání a odkupování Podílových listů

Společnost může rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů jen, je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Podílníků nebo je-li to v souladu s investiční strategií, např. při velmi silných turbulencích na kapitálových trzích, pokud by vysoké nákupy či prodeje Podílových listů mohly způsobit ohrožení majetku Fondu. Společnost může rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů na dobu nezbytně nutnou též z provozních důvodů, zejména ve vztahu k činnostem souvisejícím s účetní závěrkou; v takovém případě neprovádí po dobu pozastavení výpočet aktuální hodnoty Podílových listů a za aktuální hodnotu se po dobu pozastavení považuje poslední známá aktuální hodnota před tímto pozastavením.

Společnost vypracuje o svém rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů zápis, ve kterém uvede:

- a) datum a přesný čas svého rozhodnutí,
- b) důvody pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů,
- c) to, že rozhodla, že se pozastavení vztahuje i na Podílové listy, o jejichž vydání nebo odkoupení bylo požádáno před okamžikem, od kterého se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje, a u nichž nedošlo k vydání nebo odkoupení Podílových listů,
- d) jak se bude postupovat po obnovení vydávání nebo odkupování Podílových listů,
- e) okamžik, od kterého se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje,
- f) dobu, na kterou se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje.

Zápis o rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů Společnost bez odkladu zveřejní v klientské sekci na internetové adrese Společnosti [www.patria-is.cz](http://www.patria-is.cz). Doba, na kterou se vydávání nebo odkupování Podílových listů pozastavuje, nesmí být delší než 3 měsíce. V tomto období nejsou vydávány nebo odkupovány Podílové listy, o jejichž vydání nebo odkoupení požádali Podílníci před pozastavením vydávání nebo odkupování, pokud nedošlo dosud k jejich vydání nebo odkupu, ani Podílové listy, o jejichž vydání nebo odkoupení požádali Podílníci během doby pozastavení vydávání nebo odkupování Podílových listů. Společnost bez zbytečného odkladu po dni obnovení vydávání nebo odkupování Podílových listů Fondu vydá nebo odkoupí Podílové listy, o jejichž vydání nebo odkoupení bylo požádáno a u nichž nedošlo k vydání nebo odkoupení, za aktuální hodnotu Podílového listu stanovenou ke dni obnovení vydávání a odkupování Podílových listů.

## 12.15. Výzva k úpisu dalších Podílových listů

Pokud Společnost dojde k závěru, že je v zájmu Podílníků, zejména v situacích popsaných v čl. 8.4 a 9.3 Statutu, získat do majetku Fondu další finanční prostředky, může rozhodnout o učinění výzvy stávajícím Podílníkům k úpisu dalších Podílových listů (dále jen „**Výzva k úpisu dalších Podílových listů**“). Rozhodnutí o Výzvě k úpisu dalších Podílových listů je Společnost je povinna doručit Podílníkům na adresu elektronické pošty uvedené v čl. 2.6.3 Statutu, a to nejpozději 30 (třicet) dnů před počátkem běhu lhůty pro úpis dalších Podílových listů.

Po Výzvě k úpisu dalších Podílových listů Společnost vydává Podílové listy vždy za částku, která se rovná aktuální hodnotě vyhlášené zpětně pro období, ve kterém se nachází rozhodný den, kterým je den připsání peněžních prostředků Podílníka na Účet Fondu. Ve zbytku se uplatní čl. 12.11 Statutu a násl. obdobně.

## 12.16. Převoditelnost Podílových listů

Podílové listy jsou převoditelné pouze na základě písemné žádosti a předchozího písemného souhlasu

Společnosti a za podmínky, že nabyvatel splňuje podmínky kvalifikovaného investora ve smyslu obecně závazných právních předpisů a naplňuje profil typického investora dle Statutu. Převod je vůči Společnosti účinný oznámením nabyvatele a jeho zápisem do seznamu Podílníků.

## 13. INFORMACE O POPLATCÍCH A NÁKLADĚCH

### 13.1. Údaje o poplatcích účtovaných investorům a nákladech hrazených z majetku Fondu

Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice určené % z částky investice/ odkupu.	
Vstupní poplatek (přirážka)	1 %
Výstupní poplatek (srážka)	3 %
Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku	
Celková nákladovost (TER)	1,79 %
Poplatky a jiné provozní náklady Fondu slouží k zajištění správy jeho majetku, ale nezahrnují transakční náklady spojené s nákupem nebo prodejem nemovitostí. Všechny náklady hrazené z majetku Fondu však mohou snižovat zhodnocení investovaných prostředků. Srážka je příjmem Fondu, pokud statut neurčuje jinak nebo pokud Společnost nerozhodne o tom, že se srážka neúčtuje. Přirážka není příjmem Fondu.	

### 13.2. Ukazatel celkové nákladovosti

Ukazatel celkové nákladovosti Fondu (TER) za předchozí účetní období je roven poměru celkových provozních nákladů Fondu k průměrné měsíční hodnotě vlastního kapitálu Fondu a může se každý rok měnit. Uvedená výše je předpokládána výše při založení Fondu (bez transakčních nákladů spojených s nákupem nebo prodejem nemovitostí v majetku Fondu), skutečné číslo bude stanoveno po uplynutí jednoho roku existence Fondu. Výše celkové nákladovosti Fondu se může v jednotlivých letech výrazně lišit. Z majetku Fondu budou navíc hrazeny transakční náklady spojené s nákupem a prodejem nemovitostí v majetku Fondu.

### 13.3. Poplatek Společnosti při prodeji Nemovitostní společnosti

V případě, že dojde ke změně investiční strategie Fondu na základě rozhodnutí Shromáždění Podílníků ve smyslu čl. 2.6.1 písm. a) Statutu, v jejímž důsledku dojde k prodeji Nemovitostní společnosti z majetku Fondu, je Společnost oprávněna inkasovat ve svůj prospěch z majetku Fondu poplatek v následující výši:

- 3 % z fondového kapitálu Fondu dojde-li k prodeji v období 1-60 měsíců od vzniku Fondu;
- 2 % z fondového kapitálu Fondu dojde-li k prodeji v období 61-84 měsíců od vzniku Fondu;
- 1 % z fondového kapitálu Fondu dojde-li k prodeji v období 85-120 měsíců od vzniku Fondu.

Pro účely výpočtu poplatku dle tohoto čl. 13.3 Statutu se fondovým kapitálem Fondu rozumí průměrná roční hodnota fondového kapitálu Fondu vypočtená jako průměr hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni každého kalendářního měsíce.

### 13.4. Způsob určení a stanovení výše úplaty Společnosti

Úplata Společnosti je určena pevnou částkou.

Pro období od okamžiku vzniku Fondu do 30.6.2019 je odměna Společnosti za obhospodařování Fondu za účetní období stanovena v maximální výši 0,8 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu.

Pro období od 1.7.2019 do 31.12.2019 je odměna Společnosti za obhospodařování Fondu za účetní období stanovena v maximální výši 2,15 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu.

Počínaje 1.1.2020 je odměna Společnosti za obhospodařování Fondu za účetní období stanovena v maximální výši 1,475 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu.

Průměrná roční hodnota fondového kapitálu Fondu se vypočte jako průměr hodnot fondového kapitálu vypočítaných vždy k poslednímu kalendářnímu dni každého kalendářního měsíce. Konkrétní výši odměny do výše uvedeného limitu stanoví představenstvo Společnosti.

Odměna Společnosti je hrazena kvartálně, tedy za každé čtvrtletí je uhrazena poměrná část z celkové odměny za účetní období, vypočtená z průměru hodnot fondového kapitálu vypočítaných vždy k poslednímu kalendářnímu dni měsíců v daném čtvrtletí.

### **13.5. Způsob určení a stanovení výše úplaty Administrátora**

Úplata Administrátorovi je určena pevnou částkou. Odměna Administrátorovi za poskytování služeb administrace Fondu za účetní období je stanovena v maximální výši 0,1 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu, která se vypočte jako průměr hodnot fondového kapitálu vypočítaných vždy k poslednímu kalendářnímu dni každého kalendářního měsíce. Konkrétní výši odměny do výše uvedeného limitu stanoví představenstvo Společnosti. Odměna Administrátorovi je hrazena kvartálně, tedy za každé čtvrtletí je uhrazena poměrná část z celkové odměny za účetní období, vypočtená z průměru hodnot fondového kapitálu vypočítaných vždy k poslednímu kalendářnímu dni měsíců v daném čtvrtletí.

### **13.6. Způsob určení a stanovení výše úplaty Depozitáře**

Úplata za výkon činnosti depozitáře činí 35 000 Kč (slovy třicet pět tisíc korun českých) za každý započatý měsíc. K úplatě se dále připočítává daň z přidané hodnoty. Úplata Depozitáři je splatná ve čtvrtletních splátkách. Detailní způsob stanovení výše úplaty je uveden ve smlouvě o výkonu činnosti depozitáře.

V úplatě Depozitáři nejsou zahrnuty transakční poplatky za vypořádání obchodů s investičními nástroji a poplatky za správu a úschovu investičních nástrojů. Tyto poplatky jsou hrazeny z majetku Fondu a konkrétní způsob stanovení výše těchto poplatků je uveden ve smlouvě o výkonu činnosti depozitáře.

S Depozitářem budou uzavřeny další smlouvy, zejména smlouvy o custody, smlouvy o vedení běžného účtu. Odměny za tyto služby jsou hrazeny z majetku Fondu a konkrétní způsob stanovení výše těchto odměn je uveden v příslušných smlouvách.

### **13.7. Způsob určení a stanovení výše úplaty Správce nemovitostí**

Odměna Správci nemovitostí bude stanovena ve výši tržního standardu na základě smlouvy, která bude uzavřena v průběhu akviziční fáze nemovitostí.

Tato odměna nepřevyší částku ve výši 6 000 000 Kč ročně. Odměna Správci nemovitostí bude hrazena z plateb nájemců určených na pokrytí služeb spojených s provozem nemovitostí.

### **13.8. Ostatní náklady hrazené z majetku Fondu**

- a) daně;
- b) správní a soudní poplatky;
- c) náklady na účetní a daňový audit a daňové, účetní a regulační poradenství včetně zpracování daňového přiznání;

- d) náklady za externí právní služby včetně služeb souvisejících s vytvořením Fondu;
- e) úroky z přijatých úvěrů a zápůjček;
- f) záporné kursové rozdíly ze zahraničních měn;
- g) náklady na pořízení cenného papíru (resp. zaknihovaného cenného papíru);
- h) poplatky a provize placené obchodníkům s cennými papíry na veřejných trzích či mandatářům za provedení služeb ve prospěch Fondu, bezprostředně související s transakcemi s investičními nástroji a hotovostí;
- i) poplatky za měnovou konverzi;
- j) prémie z opčních a termínových obchodů;
- k) náklady na znalecké posudky, je-li to pro účely ocenění majetku a dluhů Fondu třeba;
- l) náklady spojené s opravami, správou a zhodnocováním nemovitostí v majetku Nemovitostní společnosti v majetku Fondu a ostatní náklady spojené s vlastnictvím a provozem těchto nemovitostí, tyto náklady budou hrazeny přímo z majetku Nemovitostní společnosti;
- m) poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky;
- n) přírážka za prodej a srážka za odkup investičních nástrojů jiných investičních fondů;
- o) náklady bezprostředně související s půjčováním investičních nástrojů;
- p) úroky ze směnek použitých jako zajištění závazku Fondu;
- q) náklady na pojištění investičních nástrojů;
- r) úplata za úschovu a správu investičních nástrojů;
- s) další v písm. a) až r) výslovně neuvedené náklady, které Společnost jednající s odbornou péčí účelně vynaložila v souvislosti s vytvořením Fondu (zřizovací výdaje) a obhospodařováním majetku Fondu.

## 14. DALŠÍ ÚDAJE NEZBYTNÉ K ZASVĚCENÉMU POSOUZENÍ INVESTICE

### 14.1. Statut

Změny Statutu navrhuje a schvaluje obhospodařovatel Fondu, tj. představenstvo Společnosti. V případě změn, které dle Statutu rozhoduje Shromáždění Podílníků je Společnost oprávněna změnu Statutu provést až po obdržení rozhodnutí Shromáždění Podílníků. Statut a každá jeho změna jsou zpřístupněny v sídle Společnosti a v klientské sekci na internetové adrese Společnosti [www.patria-is.cz](http://www.patria-is.cz). Uveřejnění změny Statutu se provádí také uveřejněním jeho nového úplného znění.

V případě použití cizojazyčných verzí Statutu je rozhodnou verzí česká verze.

### 14.2. Získání dokumentů

Bezúplatně na požádání lze v sídle Společnosti získat úplné znění Statutu v listinné podobě a výroční zprávu Fondu. Uvedené dokumenty jsou zpřístupněny také v klientské sekci na internetové adrese Společnosti [www.patria-is.cz](http://www.patria-is.cz).

Společnost v klientské sekci na internetové adrese Společnosti [www.patria-is.cz](http://www.patria-is.cz) rovněž informuje Podílníky



kvartálně o vývoji investic v majetku Fondu. Tímto způsobem Společnost poskytuje i další informace vyžadované právními předpisy, zejména dle ustanovení § 293 ve spojení s § 241 ZISIF.

### 14.3. Zrušení fondu

Fond je založen na dobu neurčitou. O zrušení Fondu, pokud nevyplývá přímo ze ZISIF, rozhoduje představenstvo Společnosti. Ke zrušení Fondu může dále dojít v souladu se ZISIF zejména v těchto případech:

- a) jestliže ČNB rozhodne o výmazu Fondu ze seznamu vedeného dle ZISIF, protože Fond nemá déle než 3 měsíce depozitáře;
- b) splynutím nebo sloučením;
- c) zrušením Společnosti s likvidací nebo odnětím povolení Společnosti, jestliže ČNB nerozhodne o převodu jeho obhospodařování na jiného obhospodařovatele.

Podílníci budou informováni o zrušení Fondu alespoň 2 měsíce před jeho zrušením v sídle Společnosti a v klientské sekci na internetové adrese Společnosti [www.patria-is.cz](http://www.patria-is.cz). Fond se zrušuje s likvidací rovněž v případě, kdy o tom rozhodla ČNB nebo o tom rozhodl soud.

### 14.4. Kontaktní informace

Dodatečné informace k Fondu lze získat na adrese Patria investiční společnost, a.s., Výmolova 353/3, 150 00, Praha 5, tel. +420 221 424 111 (v pracovních dnech od 9 do 17 hod.), na internetové adrese Společnosti [www.patria-is.cz](http://www.patria-is.cz), e-mail: [info@patria-is.cz](mailto:info@patria-is.cz).

### 14.5. Základní informace o daňovém režimu

System zdanění Fondu a Podílníků podléhá českým daňovým předpisům, zejména pak Zákonu o daních z příjmů. Společnost upozorňuje, že daňové předpisy se mohou v průběhu trvání Fondu měnit. V případě, kdy si Podílník není jistý ohledně režimu zdanění, stejně jako zahraniční fyzické a právnické osoby, měl by vyhledat profesionální radu daňového poradce. Výplata podílu na zisku podléhá srážkové dani ve výši podle české daňové legislativy nebo podle příslušné smlouvy o zamezení dvojího zdanění. Plyne-li příjem z odkoupení Podílových listů příjemci, který není daňovým rezidentem České republiky či členského státu Evropské unie či Evropského hospodářského prostoru, je Společnost povinna v případech stanovených obecně závaznými právními předpisy srazit z částky za odkoupené Podílové listy zajištění daně z příjmů ve výši podle příslušných obecně závazných právních předpisů. Z důvodu aplikace srážkové daně anebo zajištění daně si Společnost vyhrazuje právo na Podílníkovi požadovat prokázání jeho daňového domicilu a prohlášení, že je skutečným vlastníkem vyplácených příjmů, případně jiných dokumentů předvídaných smlouvou o zamezení dvojího zdanění.

### 14.6. Informace o osobě, jejíž název je obsažen v označení Fondu

V označení Fondu je obsažen název (obchodní firma) Společnosti.

### 14.7. Uveřejňování zpráv o hospodaření Fondu

Společnost nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období poskytne Podílníkům výroční zprávu Fondu, součástí výroční zprávy je účetní závěrka ověřená auditorem. Výroční zpráva Fondu je k dispozici v sídle Společnosti a na požádání bude Podílníkovi bez zbytečného odkladu bezplatně zaslána. Zprávy o hospodaření Fondů jsou Podílníkům poskytovány také v klientské sekci na internetové adrese Společnosti [www.patria-is.cz](http://www.patria-is.cz).

#### 14.8. Údaje o ČNB jako orgánu dohledu

Česká národní banka, jako orgán dohledu, má sídlo na adrese Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, tel. 224 411 111, internetová adresa <http://www.cnb.cz>, e-mail: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz), [info@cnb.cz](mailto:info@cnb.cz).

#### 14.9. Upozornění investorů

Povolení ČNB k činnosti investiční společnosti a výkon dohledu ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu Společnosti, Administrátorem či Depozitářem Fondu nebo jinou osobou, a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.

#### 14.10. Účinnost

Tento Statut nabývá účinnosti dnem 1.7.2019.

Praxe dne 24. 6. 2019, aktualizován dne 29. června 2021

Ing. Pavel Tichý  
předseda představenstva  
Patria investiční společnost, a.s.

Ing. Nina Kozáková  
člen představenstva  
Patria investiční společnost, a.s.