

OBSAH

Článek 1. Základní údaje o fondu kolektivního investování	1
Článek 2. Údaje o obhospodařovateli	2
Článek 3. Údaje o administrátorovi	3
Článek 4. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti	4
Článek 5. Depozitář	4
Článek 6. Investiční strategie	7
Článek 7. Rizikový profil	13
Článek 8. Informace o historické výkonnosti	22
Článek 9. Zásady pro hospodaření a výplata podílu na zisku nebo výnosech	23
Článek 10. Údaje o cenných papírech vydávaných Fondem	32
Článek 11. Úplaty a náklady	39
Článek 12. Údaje týkající se udržitelnosti	41
Článek 13. Další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice	43
Příloha č. 1 Přehled úplat a nákladů	52

Článek 1. Základní údaje o fondu kolektivního investování

1.1. Název Fondu

Název podílového fondu je Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. (dále jen „Fond“). Zkrácený název Fondu je Realita nemovitostní OPF ATRIS. Sídlo: Plzeňská 16, Praha 5, 150 00. Mezinárodní identifikátor právnické osoby (LEI) je 315700LTCZDZBNQN5158.

1.2. Den vzniku fondu

Česká národní banka (dále jen „ČNB“) udělila povolení k vytvoření Fondu v rozhodnutí č.j. 2009/2879/570 Sp/2009/97/571 ze dne 24.4.2009 jež nabylo právní moci dne 27.4.2009.

1.3. Údaj o zápisu Fondu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB

Fond je zapsán v seznamu investičních fondů dle §597 písm. b) zákona č. 240/2013 o investičních společnostech a fondech (dále jen „Zákon“).

1.4. Doba, na kterou je Fond vytvořen

Fond je vytvořen na dobu neurčitou.

1.5. Druh Fondu

Fond je speciálním fondem shromažďujícím prostředky od veřejnosti, a to speciálním fondem nemovitostí.

1.6. Obchodní firma, název nebo jiné označení, sídlo a identifikační číslo auditora Fondu

Auditorem Fondu je Kreston A&CE Audit, s.r.o., IČO 41601416, se sídlem Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno, evidenční číslo oprávnění KAČR 007.

1.7. Internetová adresa, jejímž prostřednictvím Fond zveřejňuje informace podle Zákona

Fond uveřejňuje informace podle Zákona na internetové adrese <http://www.atrisinvest.cz>.

1.8. Historické údaje o statutových věcech

Předchozí název Fondu zněl: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. Další předchozí název Fondu zněl: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s., Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s., Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s. a Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s. Další případné údaje budou v tomto bodě uvedeny při další aktualizaci tohoto statutu Fondu (dále jen „Statut“), pokud k takové změně dojde.

1.9. Informace o rozhodném jazyku Statutu, jsou-li cenné papíry vydávané Fondem nabízeny v zahraničí

Podílové listy vydávané Fondem jsou nabízeny v zahraničí, rozhodný jazyk Statutu je český jazyk.

1.10. Shromáždění podílníků

Fond nezřizuje shromáždění podílníků.

1.11. Údaje o hlavním podpůrci

Fond nemá hlavního podpůrce.

1.12. Údaje o promotérovi

Promotér nebyl Fondu ustaven.

1.13. Základní měna Fondu

Základní měnou Fondu je česká koruna (CZK).

Článek 2. Údaje o obhospodařovateli

2.1. Údaje o obhospodařovateli

Název: ATRIS investiční společnost, a.s.,
IČ: 27647188
sídlo: Plzeňská 16, Praha 5, 150 00 (dále jen „Investiční společnost“).

2.2. Výše základního kapitálu a jeho splacení

Základní kapitál Investiční společnosti je 5 525 000,-- Kč
(slovy: pět milionů pět set dvacet pět tisíc korun českých), splaceno je 100 %.

2.3. Den vzniku

Investiční společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 12.01.2007.

2.4. Rozhodnutí o povolení k činnosti

Investiční společnost získala povolení k činnosti rozhodnutím ČNB č.j. Sp/541/25/2007/4, ze dne 30. dubna 2007, jež nabylo právní moci dne 10. května 2007.

2.5. Seznam vedoucích osob

Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou:

1. Ing. Hana Seifertová, předsedkyně představenstva
2. Ing. Dušan Friedl, místopředseda představenstva;
3. Ing. Roman Kolev, člen představenstva;

2.6. Údaje o funkcích, které vedoucí osoby vykonávají mimo Investiční společnost, pokud mají význam ve vztahu k činnosti Investiční společnosti nebo Fondu

Žádná z vedoucích osob nevykonává mimo Investiční společnost žádnou funkci, která by měla význam ve vztahu k činnosti Investiční společnosti nebo Fondu.

2.7. Seznam investičních fondů obhospodařovaných Investiční společností

Seznam Investiční společností aktuálně obhospodařovaných nebo administrovaných fondů naleznete v seznamu vedeném ČNB na internetových stránkách https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB07.INTRO_PAGE?p_lang=cz a dále na internetové adrese <http://www.atrisinvest.cz>.

Článek 3. Údaje o administrátorovi

Administraci fondu provádí obhospodařovatel.

Hlavními činnostmi vykonávanými pro Fond jsou:

- a) vedení účetnictví,
- b) zajišťování právních služeb,
- c) compliance,
- d) vyřizování stížností a reklamací investorů,
- e) oceňování jeho majetku a dluhů,
- f) výpočet aktuální hodnoty cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru vydávaného Fondem,
- g) zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním,
- h) vedení seznamu vlastníků cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem,
- i) rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu,
- j) zajišťování vydávání a odkupování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem,
- k) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Fondu,
- l) vyhotovení a aktualizace sdělení klíčových informací Fondu a provádění jeho změn,
- m) vyhotovení propagačního sdělení týkajícího se Fondu,
- n) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů podílníkům Fondu a jiným osobám,
- o) oznamování údajů a poskytování dokumentů České národní bance nebo orgánu dohledu jiného členského státu,
- p) výkon jiné činnosti související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu, například
 1. výkon poradenské činnosti týkající se struktury kapitálu, průmyslové strategie a s tím souvisejících otázek osobám, na nichž má Fond majetkovou účast,
 2. poskytování služeb týkajících se přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních závodů osobám, na nichž má Fond majetkovou účast, a
 3. údržba jednotlivé věci v majetku Fondu,
- q) rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu,
- r) vedení evidence o vydávání a odkupování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem,
- s) úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem,
- t) nabízení investic do Fondu, a
- u) další činnosti přímo související s činnostmi uvedenými v písmenech a) až t).

Článek 4. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti

Investiční společnost je oprávněna pověřit výkonem činnosti Vnitřní audit v plném rozsahu externí odborné poskytovatele. Okruh takto pověřených osob není předem určen, výběr provádí Investiční společnost s odbornou péčí.

Investiční společnost je oprávněna pověřit výkonem činnosti Compliance v plném rozsahu advokáty a advokátní kanceláře nebo další externí odborné poskytovatele. Okruh takto pověřených osob není předem určen, výběr provádí Investiční společnost s odbornou péčí.

Investiční společnost je oprávněna pověřit nabízením investic do Fondu distributory – investiční zprostředkovatele a obchodníky s cennými papíry. Okruh takto pověřených osob není předem určen, výběr provádí Investiční společnost s odbornou péčí.

Investiční společnost je oprávněna pověřit poskytováním právních služeb Fondu advokáty a advokátní kanceláře. Okruh takto pověřených osob není předem určen, výběr provádí Investiční společnost s odbornou péčí.

Investiční společnost je oprávněna pověřit obchodní, resp. technickou správou nemovitostí v majetku Fondu property management, resp. facility management společnosti. Okruh takto pověřených osob není předem určen, výběr provádí Investiční společnost s odbornou péčí a při zohlednění rizika střetu zájmů a rizika koncentrace, jak plynou z článku 7.2.31 a 7.2.32. Strategická rozhodnutí včetně uzavírání a ukončování nájemních smluv a vybírání nájemného jsou řízena Investiční společností.

Investiční společnost je oprávněna pověřit poskytováním služeb v oblasti informačních a komunikačních technologií a řízení bezpečnosti informací externí odborné poskytovatele. Okruh takto pověřených osob není předem určen, výběr provádí Investiční společnost s odbornou péčí.

Ostatní činnosti nejsou svěřeny jinému a vykonává je výhradně Investiční společnost.

Článek 5. Depozitář

5.1. Údaje o depozitáři

Depozitářem fondu je Československá obchodní banka, a.s., IČ: 00001350, sídlo: Praha 5, Radlická 333/150, 150 57 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46

5.2. Údaj o zápisu do seznamu depozitářů investičních fondů

Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle §596 písm. e) Zákona.

5.3. Popis základních činností depozitáře fondu kolektivního investování a jeho povinností vůči Fondu včetně vymezení jeho odpovědnosti

A. Opatrování, úschova a evidence majetku Fondu

(1) V rámci činnosti depozitáře depozitář fondu kolektivního investování

- a) má v opatrování zastupitelné investiční nástroje v majetku fondu kolektivního investování jejich evidováním na vlastnickém účtu, který depozitář fondu kolektivního investování vede pro tento fond v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, v samostatné evidenci investičních nástrojů, v evidenci na ně navazující nebo v obdobné evidenci vedené podle práva cizího státu; depozitářská smlouva depozitáře fondu kolektivního investování opravňuje zajistit opatrování zastupitelných investičních nástrojů i zřízením vlastnického účtu pro tento fond u centrálního depozitáře zaknihovaných cenných papírů nebo srovnatelného zařízení založeného nebo vytvořeného podle práva cizího státu,

- b) má fyzicky v úschově majetek fondu kolektivního investování, jehož povaha to umožňuje,
 - c) zajišťuje evidenci o majetku fondu kolektivního investování, jehož povaha to umožňuje.
- (2) V rámci činnosti depozitáře depozitář fondu kolektivního investování dále zajišťuje evidenci o majetku fondu kolektivního investování, který drží nebo je oprávněn držet hlavní podpůrce tohoto fondu kolektivního investování.

B. Povinnosti depozitáře ve vztahu k vedení peněžních prostředků

- (1) V rámci činnosti depozitáře fondu kolektivního investování depozitář zřizuje nebo vede
- a) peněžní účty na jméno tohoto fondu,
 - b) peněžní účty na jméno obhospodařovatele tohoto fondu zřízené ve prospěch tohoto fondu,
 - c) peněžní účty na svoje jméno zřízené ve prospěch tohoto fondu; v takovém případě depozitář speciálního fondu zajišťuje, aby na takovém účtu nebyly vedeny jeho peněžní prostředky.
- (2) Peněžní účty je depozitář oprávněn zřídit u
- a) České národní banky nebo centrální banky jiného státu,
 - b) banky se sídlem v České republice,
 - c) zahraniční banky, která má pobočku umístěnou v České republice,
 - d) zahraniční banky, která má sídlo v jiném členském státě a která nemá pobočku umístěnou v České republice,
 - e) zahraniční banky nebo obdobné osoby, která má sídlo ve třetí zemi vyžadující dodržování pravidel obezřetnosti, která jsou srovnatelná s pravidly obezřetnosti podle práva Evropské unie,
 - f) spořitelního a úvěrního družstva, nebo
 - g) toho, kdo je hlavním podpůrcem (viz. bod 1.10.) fondu kolektivního investování.
- (3) Depozitář ukládá bez zbytečného odkladu na příslušný jím zřízený peněžní účet podle odstavce 1 nebo 2 veškeré peněžní prostředky tohoto fondu získané zejména upsáním nebo vydáváním cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných tímto fondem.
- (4) V rámci činnosti depozitáře fondu kolektivního investování depozitář eviduje všechny peněžní účty zřízené pro tento fond a kontroluje pohyb peněžních prostředků tohoto fondu na těchto účtech.

C. Kontrolní povinnosti

- (1) V rámci činnosti depozitáře fondu kolektivního investování depozitář kontroluje, zda v souladu s tímto zákonem, přímo použitelným předpisem Evropské unie v oblasti obhospodařování investičních fondů, statutem fondu kolektivního investování a ujednáními depozitářské smlouvy:
- a) byly vydávány a odkupovány podílové listy nebo investiční akcie,
 - b) byla vypočítávána aktuální hodnota podílového listu nebo investiční akcie,

- c) byl oceňován majetek a dluhy tohoto fondu,
 - d) byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem tohoto fondu v obvyklých lhůtách,
 - e) jsou používány výnosy plynoucí pro tento fond a
 - f) je majetek tohoto fondu nabýván a zcizován.
- (2) V rámci činnosti depozitáře fondu kolektivního investování depozitář provádí příkazy obhospodařovatele tohoto fondu v souladu se statutem tohoto fondu a v souladu s depozitářskou smlouvou.
- (3) V rámci činnosti depozitáře fondu kolektivního investování depozitář dále kontroluje stav majetku Fondu, který nelze mít v opatrování podle § 71 odst. 1 písm. a) Zákona nebo v úschově podle § 71 odst. 1 písm. b) Zákona.

D. Povinnosti obhospodařovatele ve vztahu k vedení peněžních prostředků

- (1) Obhospodařovatel fondu kolektivního investování je po předchozím oznámení depozitáři tohoto fondu oprávněn zřídit pro tento fond účet u osoby uvedené v bodě B. odst. 2.
- (2) Obhospodařovatel fondu kolektivního investování nakládá s peněžními prostředky tohoto fondu jen prostřednictvím depozitáře tohoto fondu nebo prostřednictvím osoby uvedené v bodě B. odst. 2, u které zřídil peněžní účet.
- (3) Obhospodařovatel fondu kolektivního investování ukládá, bez zbytečného odkladu, na příslušný peněžní účet zřízený podle odstavce 1 nebo zřízený depozitářem tohoto fondu podle bodu B. odst. 1 a 2 peněžní prostředky tohoto fondu získané zejména upsáním nebo vydáváním cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných tímto fondem.

E. Odpovědnost depozitáře

- (1) Depozitář fondu kolektivního investování, který obhospodařovateli tohoto fondu, tomuto fondu, podílníkovi nebo akcionáři tohoto fondu způsobí újmu porušením své povinnosti stanovené nebo sjednané pro výkon jeho činnosti jako depozitáře, je povinen ji nahradit.
- (2) Povinnosti k náhradě podle odstavce 1 se depozitář fondu kolektivního investování zproští jen, prokáže-li, že újmu nezavinil ani z nedbalosti.
- (3) Dojde-li ke ztrátě investičních nástrojů, které má depozitář fondu kolektivního investování v opatrování podle § 71 odst. 1 písm. a) Zákona nebo úschově podle § 71 odst. 1 písm. b) Zákona, depozitář nahradí tomuto fondu bez zbytečného odkladu újmu z toho vzniklou; přitom nerozhoduje, zda depozitář pověřil výkonem některé činnosti jiného.

Podrobnosti výkonu činnosti depozitáře stanoví depozitářská smlouva.

5.4. Popis jiných činností, které depozitář Fondu vykonává pro Fond

Aktuálně depozitář jiné činnosti pro Fond nevykonává.

5.5. Údaje o konsolidačním celku, do kterého je depozitář Fondu zahrnut

Depozitář je součástí konsolidačního celku KBC Bank NV sídlem na adrese: Havenlaan 2, B-1080 Brussels (Sint-Jans Molenbeek), Belgie, která připravuje finanční výkazy v souladu s EU IFRS. KBC Bank NV je ovládána KBC Group NV.

5.6. Údaje o osobách pověřených depozitářem

Aktuálně depozitář nepověřil nikoho dalšího výkonem některé činnosti.

Článek 6. Investiční strategie

6.1. Druhy majetkových hodnot, které mohou být do fondu nabyty

Fond investuje do následujících druhů majetkových hodnot:

A. Nemovitostní společnosti

Fond může do svého jmění nabývat účasti v nemovitostních společnostech za podmínek uvedených v bodě 9.6. Nemovitostní společnost je akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným nebo obdobná právnická osoba podle zahraničního práva, jejímž předmětem podnikání nebo činnosti je převážně nabývání nemovitostí včetně jejich příslušenství, správa nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

B. Nemovitosti

Fond může nabývat do svého jmění nemovitosti (stavby i pozemky) včetně jejich příslušenství; to platí i pro nemovitostní společnosti, na kterých má Fond účast. Příslušenstvím nemovitosti jsou samostatné movité a nemovité věci, které náleží vlastníkově nemovitosti a jsou určeny k tomu, aby byly užívány společně s nemovitostí (například nábytek a jiné vybavení nutné pro správu dané nemovitosti, topná tělesa, kotle, zabezpečovací zařízení, ploty, drobné stavby apod.).

Fond může nemovitosti nabývat pouze za účelem:

- a) jejich správy, a to za podmínky, že tyto nemovitosti jsou způsobilé při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos; nebo
- b) jejich dalšího prodeje, a to za podmínky, že tyto nemovitosti jsou způsobilé přinést ze svého prodeje zisk.

Nemovitosti nabývané do jmění Fondu nebo do jmění nemovitostních společností, na kterých má Fond účast, budou zejména využívány komerčním způsobem, a to v souladu s účelem, pro který byly kolaudovány. Cílem nabývání nemovitostí je především jejich dlouhodobé držení za účelem získání pravidelného výnosu a následná reinvestice těchto výnosů. To nevylučuje možnost Fondu nabývat pozemky určené k dalšími rozvoji.

Fond investuje přímo, či prostřednictvím účasti v nemovitostních společnostech, zejména do existujících kvalitních nemovitostí umístěných v atraktivních lokalitách, kde investiční společnost vidí příležitost k růstu výnosů a ke kapitálovým ziskům.

Fond investuje přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostní společnosti pouze do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky.

Do budoucna se předpokládá rozšíření investiční politiky Fondu též na investice do nemovitostí na území jiných členských států Evropské unie. Podmínkou tohoto rozšíření investiční politiky je změna Statutu, která stanoví bližší podrobnosti (zejména investiční limity pro investice do nemovitostí na území jednoho cizího státu a celkový limit pro investice na území jiných států) a dále uzavření dodatku k depozitářské smlouvě, ze kterého bude vyplývat připravenost depozitáře vykonávat svou funkci ve vztahu k těmto investicím.

Dlouhodobě bude většina investic Fondu realizována v českých korunách, nebo v eurech.

Nemovitosti v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostních společností, na kterých má Fond účast, mohou být oceňovány v eurech, odpovídá-li to méně, ve které jsou sjednány významné nájemní vztahy, méně výnosové míry použité při ocenění a podmínkám relevantního trhu. Hodnota takto oceněného majetku se pro účely stanovení fondového kapitálu Fondu a aktuální hodnoty podílového listu přepočítává na základní měnu Fondu postupem podle článku 9.3. Fondu tím vzniká měnová expozice i ve vztahu k nemovitostem nacházejícím se na území České republiky; způsob jejího řízení upravuje článek 6.9.

C. Likvidní majetek

Fond dále investuje do těchto druhů likvidních majetkových hodnot:

- a) pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za některou z osob uvedených v § 72 odst. 2 Zákona dle §15 Nařízení vlády č.243/2013 Sb. o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“);
- b) cenných papírů vydaných investičním fondem nebo srovnatelným zahraničním fondem, jestliže má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu dohledu a jsou tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok;
- c) státních pokladničních poukázek, poukázek ČNB a srovnatelných nástrojů peněžního trhu;
- d) dluhopisů a obdobných zahraničních cenných papírů
 - jejichž zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 rokům; a
 - jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie, nebo
 - na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, nebo se s nimi obchoduje na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem Evropské unie, je oficiálně uznaný a na němž se pravidelně obchoduje, jestliže tyto trhy jsou uvedeny v seznamu zahraničních trhů, obdobných regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem Evropské unie, vedeném Českou národní bankou;

Do jmění fondu nemovitostí lze nabýt dluhopis, který je přijat k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení vlády a jehož zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 rokům.

D. Finanční deriváty

Fond může na svůj účet sjednávat finanční deriváty splňující podmínky § 12 a 13 Nařízení vlády, jejichž podkladovým nástrojem je měna, resp. měnový kurz, a to výhradně za účelem zajištění za podmínek a v limitech stanovených článkem 6.9.

6.2. Investiční limity ve vztahu k majetku dle odst. 6.1.

Vztahují-li se níže uvedené limity k hodnotě majetku Fondu, rozumí se tím aktiva Fondu.

Investice Fondu do výše uvedených druhů aktiv podléhají následujícím limitům

A. Nemovitostní společnosti

Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu.

Jestliže po nabytí účasti v nemovitostní společnosti překročí hodnota této účasti 40 % hodnoty majetku Fondu, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s limitem uvedeným v předchozím odstavci do tří (3) let od tohoto překročení.

Hodnota účasti Fondu ve všech nemovitostních společnostech nesmí překročit 90 % hodnoty majetku Fondu.

B. Nemovitosti

Hodnota jedné nemovitosti nabývané do jmění Fondu nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Nemovitosti, jejichž hospodářské využití je vzájemně propojeno, se považují za jednu nemovitost.

Pokud po nabytí nemovitosti do jmění Fondu překročí hodnota nemovitosti limit stanovený v předchozím odstavci o více než 10 %, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s tímto limitem do tří (3) let od tohoto překročení.

Maximální limit investic do příslušenství jedné nemovitosti ve vztahu k hodnotě této jedné nemovitosti jakožto věci hlavní činí zásadně 25 % hodnoty věci hlavní. V odůvodněných případech, kdy příslušenství věci hlavní má zásadní vliv na hodnotu či využití nemovitosti jako celku (tj. věci hlavní a příslušenství společně, typicky se může jednat o logistická centra, hotely, sportovní areály apod.), je možno tento limit překročit až do výše 50 % ceny věci hlavní. Takové překročení limitu je podmíněno předchozím písemným souhlasem depozitáře Fondu.

Maximální limit investic do všech nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech nabývaných za účelem jejich dalšího prodeje v krátkodobém či střednědobém horizontu činí 25 % hodnoty majetku Fondu.

Celková hodnota pozemků, jejichž součástí je rozestavěná stavba, a rozestavěných staveb, které nejsou součástí pozemku, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Celková hodnota pozemků, které jsou určeny ke stavbě, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.

Do nemovitostí a nemovitostních společností investuje Fond nejméně 51 % a nejvýše 90 % hodnoty majetku Fondu.

C. Likvidní majetek

Do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nelze investovat více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 9 Nařízení vlády nelze investovat více než 10 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Do jmění Fondu nelze nabýt více než 10 % z celkové jmenovité hodnoty dluhopisů, které vydal jeden emitent, a více než 10 % z celkové jmenovité hodnoty nebo celkového počtu nástrojů peněžního trhu, které vydal jeden emitent.

Do cenných papírů vydaných jedním investičním fondem ve smyslu článku 6.1 části C písmene b) nelze investovat více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Do jmění Fondu nelze nabýt více než 50 % čisté hodnoty aktiv jednoho investičního fondu nebo srovnatelné veličiny srovnatelného zahraničního investičního fondu.

Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně ve smyslu § 66 Nařízení vlády za jednou z osob dle § 72 odst. 2 Zákona nesmějí tvořit více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Součet hodnot investic do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, hodnot pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za tímto emitentem a hodnot rizika protistrany plynoucího z derivátů sjednaných s tímto emitentem nesmí překročit 35 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Do likvidního majetku ve smyslu článku 6.1 části C Fond investuje nejméně 10 % a nejvýše 49 % hodnoty svého majetku. Přejícně při přípravě na akvizici nemovitostního aktiva či po prodeji nemovitostního aktiva může být maximální limit překročen.

D. Finanční deriváty

Podmínky a limity pro sjednávání finančních derivátů, pro celkovou expozici Fondu a pro riziko protistrany z finančních derivátů stanoví článek 6.9.

V případě překročení zákonných investičních limitů uvede Fond rozložení majetku do souladu se Zákonem s odbornou péčí tak, aby nepoškodil zájmy podílníků.

Zaměstnanec, který pro Investiční společnost spravuje portfolio Fondu, informuje představenstvo Investiční společnosti o překročení investičních limitů neprodleně a předkládá návrh příslušných opatření. Představenstvo bez zbytečného odkladu stanoví postup k dosažení souladu s investičními limity a definuje harmonogram. Součástí tohoto rozhodnutí musí být i nastavení kontrolních mechanismů pro nápravu. Primární snahou je změna struktury majetku Fondu tak, aby nemuselo dojít k nežádoucím prodejům nemovitostí.

6.3. Údaj o kopírování nebo sledování indexu nebo jiného finančně kvantitativního ukazatele

Fond nekopíruje ani nesleduje žádný index nebo finanční ukazatel.

6.4. Koncentrace investic

Fond je ze své povahy zaměřen na investice do nemovitostí a nemovitostních společností, které mohou tvořit až 90 % hodnoty majetku Fondu. V rámci tohoto zaměření není Fondem striktně sledována užší koncentrace na určité průmyslové odvětví. Fond investuje do nemovitostí na území České republiky.

Investiční politika Fondu je zaměřena na sektor trhu komerčních a v menší míře rezidenčních nemovitostí generujících výnosy, a to včetně pozemků určených k dalšímu rozvoji.

Investiční společnost bude při investování majetku Fondu postupovat v souladu se Statutem a dodržovat pravidla pro omezení rizik dle platných právních předpisů.

6.5. Údaje o zajištění nebo zaručení investice

Fond není zajištěným ani zaručeným fondem.

6.6. Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky na účet Fondu

Fond může přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do jednoho roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Úvěr nebo zápůjčku zajišťovanou zástavním právem může Fond přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Celková výše takového úvěru nebo zápůjčky nesmí přesáhnout 70 % hodnoty nabývané nemovitosti. Splatnost takového úvěru nebo zápůjčky může být delší než 1 rok.

Úvěr a zápůjčka poskytnuté Fondu nemovitostní společností, ve které má Fond podíl 100 %, nemusí být zajištěny. Podíl Fondu nesmí po celou dobu trvání úvěru nebo zápůjčky poklesnout pod 100 %. Poklesne-li tento podíl, musí být úvěr nebo zápůjčka zajištěn nebo splacen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy k poklesu došlo.

Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 100 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

6.7. Možnosti a limity použití majetku Fondu k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru a zajištění závazku jiné osoby nebo úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním

Fond může ze svého majetku poskytnout úvěr pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. Úvěr musí být zajištěn a v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do šesti (6) měsíců ode dne pozbytí účasti. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných nemovitostí.

Úvěr a zápůjčka poskytnuté Fondem nemovitostní společnosti, ve které má Fond podíl 100 %, nemusí být zajištěny podle předchozího odstavce. Podíl Fondu nesmí po celou dobu trvání úvěru

nebo zápůjčky poklesnout pod 100 %. Poklesne-li tento podíl, musí být úvěr nebo zápůjčka zajištěn nebo splacen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy k poklesu došlo.

Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Fondu nemovitostním společností nesmí překročit 55 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit zástavním právem pouze tehdy, je-li ve jmění Fondu dluh, který má být tímto zástavním právem zajištěn. Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo, pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost.

Majetek Fondu nelze použít k poskytnutí daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním, vyjma případů uvedených v Nařízení vlády.

Fond není oprávněn spravovat spotřebitelské úvěry.

6.8. Možnosti a limity vztahující se k prodeji majetkových hodnot na účet Fondu, které Fond nemá ve svém majetku

Fond nebude provádět prodeje majetkových hodnot, které nemá ve svém majetku.

6.9. Techniky k obhospodařování Fondu a možnosti a limity jejich používání, využití pákového efektu a celková expozice

Pro efektivní obhospodařování Fondu může investiční společnost používat finanční deriváty a repo obchody. Efektivním obhospodařováním se myslí realizace operací za účelem snížení rizika, snížení nákladů nebo dosažení dodatečných výnosů, za předpokladu, že podstupované riziko je v souladu s rizikovým profilem fondu.

Fond může uskutečňovat repo obchody pouze při splnění podmínek Nařízení vlády. Limit pro poskytnutí investičních nástrojů z majetku Fondu jako finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu nebo jiného zajištění v rámci repoobchodu činí 30 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Na účet Fondu lze sjednat pouze finanční deriváty uvedené v § 12 a 13 Nařízení vlády, které jsou technikou k obhospodařování Fondu a které jsou sjednány výhradně za účelem zajištění.

Podkladovým nástrojem finančních derivátů může být pouze měna, resp. měnový kurz. Při splnění podmínek Nařízení vlády bude Fond sjednávat pouze měnové swapy a forwardy za účelem zajištění proti měnovému riziku. Dluhy Fondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem.

V souvislosti se sjednanými finančními deriváty je Fond oprávněn poskytovat a přijímat finanční kolaterál v peněžních prostředcích, a to i formou převodu vlastnického práva. Pohledávka Fondu na vrácení poskytnutého finančního kolaterálu se pro účely investičních limitů podle článku 6.2 posuzuje jako pohledávka za příslušnou smluvní stranou. Požadavky na poskytnutí finančního kolaterálu jsou součástí systému řízení likvidity Fondu.

Swapem se rozumí dohoda dvou stran o vzájemném nákupu a prodeji podkladových nástrojů (tj. měnový swap – měna) za předem stanovenou cenu, která je vypořádávána k určitým okamžikům v budoucnosti.

Forwardem se rozumí dohoda dvou stran o nákupu nebo prodeji podkladového nástroje za předem stanovenou cenu, která je vypořádávána k budoucímu datu.

Fond s ohledem na strukturu majetku Fondu pro účely stanovení, resp. výpočtu celkové expozice Fondu používá metodu hrubé hodnoty aktiv a závazkovou metodu dle Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „Nařízení k AIFMD“). Expozice Fondu je v souladu s metodou hrubé hodnoty aktiv a závazkovou metodou stanovována jako součet absolutních hodnot všech pozic oceněných podle příslušných právních a účetních předpisů za podmínek

stanovených Nařízením k AIFMD. Maximální limit celkové expozice Fondu odpovídá maximálnímu limitu pro využití pákového efektu (viz níže).

Výpočet expozice Fondu vztahující se k derivátům se provádí alespoň jednou za měsíc, a dále vždy při sjednání, změně nebo ukončení finančního derivátu, přičemž expozice vztahující se k derivátům vypočtená závazkovou metodou nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % čisté hodnoty aktiv Fondu; je-li překročena v důsledku změn reálných hodnot, upraví se pozice Fondu ve vztahu k derivátům bez zbytečného odkladu tak, aby tato expozice k derivátům vyhovovala limitu.

Výpočet expozice Fondu vztahující se k přijetí úvěru nebo zápůjčky peněžních prostředků na účet Fondu se provádí alespoň jednou za měsíc, přičemž expozice vztahující se k přijetí úvěru nebo zápůjčky nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % čisté hodnoty aktiv Fondu; je-li překročena, upraví se pozice Fondu ve vztahu k přijetí úvěru nebo zápůjčky bez zbytečného odkladu tak, aby tato expozice k přijetí úvěru nebo zápůjčky vyhovovala limitu.

Mírou využití pákového efektu se rozumí číselný údaj vypočtený jako podíl expozice Fondu a čisté hodnoty aktiv Fondu. Maximální limit pro míru využití pákového efektu nepřesáhne 200 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Nástroje, které lze použít za účelem využití pákového efektu jsou přijaté zápůjčky a úvěry, deriváty a repo obchody dle tohoto článku Statutu. Podmínky pro jejich sjednávání jsou uvedeny v příslušných ustanoveních Statutu a v Nařízení vlády.

Pákový efekt lze používat dle Statutu a Nařízení vlády pouze za účelem efektivního obhospodařování Fondu, za účelem zajištění a při přijímání úvěrů a zápůjček na účet Fondu v souladu se Statutem Fondu.

Expozice Fondu vůči riziku protistrany, vyjádřená rozdílem mezi hodnotou finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění převedeného na jinou smluvní stranu za sjednaný úvěr nebo zápůjčku a zůstatkovou hodnotou takového úvěru nebo takové zápůjčky, nesmí přesáhnout 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu vůči jedné smluvní straně.

Riziko protistrany plynoucí z finančních derivátů uvedených v § 12 a 13 Nařízení vlády, vyjádřené jako součet kladných reálných hodnot těchto derivátů, a riziko protistrany plynoucí z technik obhospodařování Fondu, nesmí u jedné smluvní strany překročit 10 % čisté hodnoty aktiv Fondu, je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v § 72 odst. 2 Zákona, nebo 5 % čisté hodnoty aktiv Fondu, je-li touto smluvní stranou jiná osoba než osoba uvedená v § 72 odst. 2 Zákona. Při výpočtu rizika protistrany se postupuje podle § 65 odst. 2 až 4 Nařízení vlády.

Článek 7. Rizikový profil

7.1. Souhrnný ukazatel rizik a upozornění, že hodnota investice může klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že přijdete o peníze v důsledku pohybů na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit.

Souhrnný ukazatel rizik (SRI) tříd CZK a OCP CZK

SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)

1 2 3 4 5 6 7
<----->
NIŽŠÍ RIZIKO VYŠŠÍ RIZIKO



UPOZORNĚNÍ

Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 5 let. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz.

Zařadili jsme tyto produkty do třídy 3 ze 7, což je středně nízká třída rizik. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na středně nízkou úroveň a je nepravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

Souhrnný ukazatel rizik (SRI) tříd EUR a OCP EUR

SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)

1 2 3 4 5 6 7
<----->
NIŽŠÍ RIZIKO VYŠŠÍ RIZIKO



UPOZORNĚNÍ

Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 5 let. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz.

Zařadili jsme tyto produkty do třídy 4 ze 7, což je střední třída rizik. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na střední úroveň a je nepravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

Rizika, která mají pro produkt zásadní význam, avšak nejsou souhrnným ukazatelem rizik náležitě zachycena, jsou především následující:

Riziko likvidity: Nemovitostní aktiva, která tvoří zásadní část majetku Fondu, mají nižší likviditu. Jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje čas v délce typicky několika měsíců. Nepříznivý vývoj měnového kurzu může dále vést k požadavkům na poskytnutí finančního kolaterálu, které v krátké době váží likvidní prostředky Fondu.

Riziko závad nemovitostí: Hodnotu nemovitostí v majetku Fondu mohou ovlivnit ekologické, stavební nebo jiné zásadní závady. Tyto se však aktuálně nevyskytují.

Úvěrové riziko: Úvěrové riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu (zejm. nájemci nemovitostí), nedodrží svůj závazek.

Riziko pronájmu: Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty produktu, a to z důvodu nižších příjmů a/nebo ve snížení hodnoty příslušné nemovitosti ve Fondu.

Operační riziko: Při správě majetku Fondu může dojít k selhání procesů, lidského faktoru nebo vlivu vnějších událostí, které způsobí ztrátu na majetku Fondu (např. porušení povinností správce nemovitostí).

Riziko střetu zájmů: Investiční společnost je součástí skupiny ovládaných osob. V souvislosti s nabýváním a správou nemovitostních aktiv Fondu tak mohou v určitých situacích vznikat střety zájmů. Střety zájmů jsou řízeny prostřednictvím interních pravidel, procesů a víceúrovňových kontrolních mechanismů.

Riziko koncentrace: Fond je v určité míře vystaven expozici vůči skupině ovládaných osob, jejíž součástí je i Investiční společnost. Vývoj v rámci této skupiny může mít vliv na hospodaření či hodnotu majetku Fondu. Toto riziko je řízeno zejména prostřednictvím diverzifikace portfolia, pravidel investičního procesu a víceúrovňových kontrolních mechanismů.

Detailní popis rizik obsahuje článek 7.2. Statutu.

Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny.

Upozornění, že hodnota investice může klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky

Před investováním do Fondu by potenciální podílníci měli zvážit možná rizika plynoucí z investování do Fondu. Informace o rizikovém profilu Fondu vychází z poměru rizika a výnosů u dané investice s upozorněním na rizika spojená s investicí do Fondu. Hodnota investice může nejen stoupat, ale i klesat, přičemž návratnost původně investované částky není zaručena. Investice do Fondu je určena k dosažení výnosu při jejím dlouhodobém nebo alespoň střednědobém držení a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci.

7.2. Rizikový profil

V souvislosti se svou investicí do Fondu se investor může setkat s následujícími riziky:

- 7.2.1. Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu.

Hodnota investičních nástrojů může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušné investiční nástroje vnímá.

S ohledem na skutečnost, že majetek Fondu musí v souladu se Zákonem tvořit nemovitostní majetek nejméně z 51 %, musí si být podílník vědom, že i přes maximální snahu bezpečného obhospodařování a diverzifikace majetku Fondu v případě kolísání realitního trhu může dojít i ke kolísání hodnoty podílového listu Fondu.

Riziko kolísání realitního trhu je obzvláště významné u investic určených k prodeji v krátkodobém horizontu. Mimo obecného rizika kolísání realitního trhu jako celku u těchto projektů také existuje individuální riziko, že ve srovnání s jinými projekty na trhu nebudou dostatečně atraktivní.

Ke kolísání hodnoty podílového listu Fondu může dojít v důsledku kolísání výnosů dosahovaných z pronájmu nemovitostí v závislosti na změnách poptávky a nabídky na nájemním trhu. Mimo obecného rizika kolísání nájemního trhu jako celku u těchto nemovitostí také existuje individuální riziko, že ve srovnání s jinými nájemními prostorami na trhu nebudou dostatečně atraktivní. V případě ukončení nájmu rovněž existuje riziko, že zajištění nového nájemníka bude vyžadovat určitý čas a nelze zaručit, že nový pronájem bude stejně či více ziskový než stávající nebo předchozí pronájem.

Jednotlivá nemovitostní aktiva představují značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého nemovitostního aktiva může mít obzvláště významný dopad na vývoj ceny podílového listu Fondu.

7.2.2. Rizika spojená se stavebními vadami

Nemovitosti, do kterých Fond investuje přímo či prostřednictvím nemovitostních společností, mohou být dotčeny stavebními vadami, přičemž se může jednat o vady skryté nebo o vady, které vyvstanou až po delším časovém období. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti, zvýšené náklady na opravy apod.

7.2.3. Ekologická rizika

Fond je vystaven vlivům ekologické zátěže (například ve formě kontaminace toxickými látkami) na nemovitostech v majetku Fondu či nemovitostních společností, v nichž má Fond účast, v souvislosti s jejich současným či minulým užíváním (nebo v souvislosti s užíváním sousedních nemovitostí třetími osobami). Pokud by se takováto ekologická zátěž vyskytla, Fond či nemovitostní společnosti by jako vlastníci příslušné nemovitosti mohl být nucen nebo by mohl mít povinnost ekologickou zátěž odstranit na vlastní náklady. Ekologická zátěž tak může negativně ovlivnit cenu nemovitosti nebo výši nájemného. To platí i v případě, že by se ekologická zátěž objevila na nemovitostech sousedících s nemovitostmi ve vlastnictví Fondu nebo nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast. Fond se toto riziko snaží omezit důslednou ekologickou prověrkou nabývaných nemovitostí.

Předpisy na ochranu životního prostředí (ochrana rostlin a živočichů, ochrana přírody a krajiny, nakládání s odpady apod.) mohou Fondu bránit využívat nemovitosti optimálním způsobem a mohou vyvolávat dodatečné náklady spojené s jejich vlastnictvím a užíváním. Dodatečné náklady mohou vzniknout i v důsledku případných změn právní úpravy a její aplikace, a tak snížit ziskovost Fondu.

7.2.4. Rizika spojená s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile u jednotlivých nemovitostí nebo může souviset i s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese. To může vést ke snížení výkonnosti fondu z důvodu nižších příjmů a při dlouhodobějším trendu i k snížení hodnoty podílového listu v důsledku snížení hodnoty příslušné nemovitosti.

7.2.5. Rizika spojená s neschopností splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na provoz a údržbu budov

Fond a/nebo nemovitostní společnosti, v nichž má Fond účast, budou k financování svých investic do nemovitostí a developerských projektů používat rovněž úvěry. To vyvolává riziko, že dojde-li k výraznému zvýšení krátkodobých úrokových sazeb a těmto zvýšeným nákladům se nebude možno vyhnout vhodným refinancováním, ani je nebude moci pokrýt ze zvýšených výnosů, růst nákladů omezí ziskovost Fondu. V krajním případě může být Fond nucen některé nemovitosti urychleně prodat. Takovýto rychlý prodej může negativně ovlivnit hodnotu podílového listu Fondu.

S dluhovým financováním je rovněž spojeno riziko vyplývající ze specifických závazků Fondu vyplývajících z úvěrových a zástavních smluv. Tyto smlouvy mohou například omezovat finanční volnost Fondu stanovením limitů pro další dluhové financování a předčasné splácení úvěrů, nebo mohou pro Fond stanovit povinnost dosahovat určitých finančních výsledků.

V případě neschopnosti Fondu platit jiné své závazky je situace obdobná a může vést ke snížení majetku fondu.

Neschopnost Fondu hradit náklady na provoz a údržbu budov může vést ke zhoršení stavu nemovitosti a omezení jejího provozu. To se opět může projevit ve snížení hodnoty nemovitosti a tím i hodnoty podílového listu.

7.2.6. Živelní a bezpečnostní rizika

Nemovitosti v majetku Fondu či nemovitostních společností, v nichž má Fond účast, jsou vystaveny živelním rizikům (záplavy, požáry apod.), jakož i bezpečnostním rizikům (ozbrojený konflikt, terorismus). Tato rizika se Fond snaží omezit sjednáním pojištění v přiměřeném rozsahu za přiměřenou cenu. V závislosti na vývoji bezpečnostní situace však takové pojištění nemusí být dostupné nebo dostačující.

7.2.7. Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti, zejména politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou

V případě, že by Fond nabytí zahraniční nemovitost, upozorňujeme na riziko ztráty na majetku fondu v souvislosti s politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou v zemi, kde se nemovitost nachází.

7.2.8. Rizika spojená s možností selhání nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast

Nemovitostní společnosti jsou obchodními společnostmi a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v nemovitostní společnosti či jeho úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti) resp. nemožnosti prodeje podílu v nemovitostní společnosti.

7.2.9. Rizika spojená s nesplácením úvěrů nebo půjček poskytnutých Fondem nemovitostní společnosti

Fond může ze svého majetku poskytnout zajištěný úvěr pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. V případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do 6 (šesti) měsíců ode dne pozbytí účasti. Poskytnutí úvěru, a to i zajištěného s sebou může přinést riziko jeho nesplácení v případě nesolventnosti příjemce úvěru, riziko je do značné míry sníženo zajišťovacím instrumentem.

7.2.10. Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jeho držením

Upozorňujeme na riziko ztráty, které může vzniknout v důsledku nedodržení podmínek Nařízení vlády dle § 57 a 58. Nedojde-li k odstranění nežádoucího stavu, může být Fond nucen prodat svou účast v nemovitostní společnosti do šesti (6) měsíců ode dne, kdy došlo k tomuto porušení, což může způsobit například obtížnost prodeje podílu v nemovitostní společnosti, resp. nutnost nuceného prodeje i za nevýhodnou cenu.

7.2.11. Rizika spojená s možností pozastavit vydávání a odkupování podílových listů až na dva (2) roky

Investiční společnost má dle tohoto Statutu možnost, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků, pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu. To přináší podílníkovi riziko nelikvidity předmětných podílových listů.

K pozastavení může dojít až na dva (2) roky.

7.2.12. Rizika spojená s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje

V případě nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje může dojít ke snížení její ceny, či může být její prodej znemožněn v předpokládaném časovém horizontu a tím může dojít ke snížení likvidity Fondu. Riziko nedostatečné likvidity je řízeno v souladu s vnitřním předpisem Investiční společnosti.

7.2.13. Rizika související s chybným oceněním nemovitosti nebo nemovitostní společností znalcem nebo členy výboru odborníků

Hodnota nemovitostí a nemovitostních společností v majetku Fondu je stanovována výborem odborníků. Ačkoli mají členové výboru odborníků povinnost postupovat s odbornou péčí, jejich stanovení hodnoty je nutně do jisté míry subjektivní a představuje rizikový faktor, neboť členové výboru odborníků mohou zvolit příliš konzervativní nebo naopak příliš optimistický přístup. Toto platí přiměřeně i pro znalce. Toto riziko je omezeno tím, že členové výboru odborníků odpovídají Investiční společnosti, depozitáři a podílníkům Fondu za škodu způsobenou porušením svých povinností.

7.2.14. Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nesplní svůj peněžitý závazek

Úvěrové riziko může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů, generální dodavatelé, architekti, statici, pojišťovny apod.) nedodrží svůj závazek. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na vztahy s jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními.

7.2.15. Riziko nedostatečné likvidity spočívající v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o odkoupení podílových listů, nebo že může dojít k pozastavení odkupování cenných papírů vydaných Fondem. Riziko nedostatečné likvidity je řízeno v souladu s vnitřním předpisem Investiční společnosti.

V souladu s Nařízením vlády musí tvořit nejméně 10 % hodnoty majetku Fondu likvidní aktiva. Součástí systému řízení rizik je i systém řízení likvidity. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, do kterých Fond investuje převážnou část svého majetku, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny, včetně příslušných zápisů do katastru nebo do obchodního rejstříku apod., je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za následek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou (2) let.

V případě odkupování podílových listů Fondu ve velkém rozsahu může dojít k situaci, kdy Investiční společnost bude nucena z důvodu nedostatku likvidních prostředků pozastavit odkupování podílových listů Fondu.

Tržní ceny dluhopisů a cenných papírů s fixním příjmem jsou ovlivňovány kreditními riziky (riziko nesplacení emitentem) a je s nimi spojeno též riziko likvidity.

7.2.16. Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě

Riziko vypořádání je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce, kdy protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zejména výběrem důvěryhodných protistran, vypořádáním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.

7.2.17. Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetkových hodnot v majetku fondu kolektivního investování

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí nemůže Investiční společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Investiční společnost upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. Hodnota podílového listu je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku Fondu a v souvislosti s aktivními

změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do Fondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

- 7.2.18. Operační riziko neboli riziko ztráty majetku vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek fondu kolektivního investování nebo cenné papíry vydané fondem kolektivního investování

Majetek Fondu je v úschově depozitáře. Existuje riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

- 7.2.19. Riziko koncentrace související s investičním zaměřením fondu kolektivního investování na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv

Fond investuje do nemovitostí na území České republiky, ať již přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostních společnostech. Toto zaměření vede ke koncentraci rizik spojených s výkyvy nemovitostního a nájemního trhu v České republice. Informace o možném rozšíření investiční politiky v budoucnu jsou uvedeny v bodu 6.1.B.

- 7.2.20. Riziko nesplnění nepeněžitého závazku protistrany a jiného nepříznivého jednání třetích stran

Třetí strany mohou neplnit své nepeněžené závazky (např. může dojít k přerušení dodávek energií, generální dodavatel může být v prodlení vůči sjednanému harmonogramu stavby apod.), nebo se dopustit jiného nepříznivého jednání, které může Fond přímo či nepřímo poškodit. Ačkoli se Fond bude vždy snažit vymáhat náhradu takto způsobené škody, existuje riziko, že takto způsobená škoda nebude nahrazena vůbec, nebo jen částečně. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu nebo vhodnými smluvními ujednáními.

- 7.2.21. Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

Aktiva v majetku Fondu mohou být vyjádřena v různých měnách. Pokud je měna, ve které jsou vyjádřena aktiva Fondu, odlišná od měny, ve které je vyjádřena příslušná třída podílových listů, může změna devizového kurzu mezi těmito měnami vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty podílového listu dané třídy. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke kapitálové ztrátě. Aktiva Fondu mohou být oceňována v eurech. Z toho Fondu vzniká měnová expozice i u nemovitostí na území České republiky.

Fond na úrovni Fondu jako celku a na úrovni jednotlivých tříd podílových listů může používat nástroje k zajištění měnového rizika.

- 7.2.22. Rizika související s používáním technik k obhospodařování fondu

Fond může za účelem snížení měnových rizik souvisejících s jeho investicemi používat techniky obhospodařování, a to zejména měnové swapy a forwardy. Tyto nástroje mohou být používány na úrovni Fondu jako celku a úrovni jednotlivých tříd podílových listů. Rizika plynoucí z těchto derivátů, jako je riziko variační marže a riziko protistrany, jsou omezena především výběrem protistran obchodu a maximálním limitem expozice. V případě selhání protistrany obchodu či negativnímu vývoji podkladového aktiva hrozí fondu snížení hodnoty jeho majetku.

Fond může za účelem efektivního obhospodařování využívat repo obchody. S repo obchody jsou spojena dvě základní rizika: riziko protistrany a riziko podkladového aktiva, tj. riziko

vlastního investičního nástroje. V případě repa jde především o riziko selhání protistrany způsobené např. růstem kurzu zajišťovacího investičního nástroje, který má protistrana na svém účtu, čímž jí může vzniknout motivace investiční nástroj nevracet. V případě reverzního repa vyplývá riziko podkladového aktiva zejm. ze skutečnosti, že pohledávka Fondu nemusí být splacena a do jeho majetku by poté přešel investiční nástroj sloužící k zajištění. Fond by v takovém případě podstupoval rizika spojená s držním takového investičního nástroje, zejména riziko tržní.

7.2.23. Riziko, že ze Zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen

Fond může být zrušen zejména z důvodů:

1. rozhodnutí o přeměně fondu
2. odnětí povolení, například pokud fondový kapitál fondu nedosáhne hranice 1.250.000 EUR do 6 měsíců od jeho vzniku,
3. odnětí povolení investiční společnosti

Za určitých okolností (ekonomické důvody atd.) může být Fond zrušen, přičemž podílník nemá zaručeno, že v důsledku této skutečnosti bude moci setrvat ve Fondu po celou dobu trvání svého investičního horizontu, což může mít dopad na předpokládaný výnos z jeho investice. Statut tímto explicitně varuje, že neexistuje a není žádná záruka ve smyslu výše uvedeném ohledně setrvání (či možnosti setrvání) podílníka (investora) ve Fondu.

7.2.24. Politické riziko

Hodnota investičních instrumentů obsažených v portfoliu Fondu může být ovlivňována změnami v mezinárodní politické situaci nebo změnami vládní politiky, změnami v daňové politice, omezeními v oblasti zahraničního investování a v repatriaci výnosů, fluktuací měnových kurzů, změnami v právním řádu či jinými změnami v České republice nebo zemi, do níž investice směřuje, a to včetně změn souvisejících se situací na úrovni Evropské unie.

7.2.25. Riziko právního řádu a jeho změny

Fond musí splňovat požadavky stanovené právním řádem České republiky a daňových zákonů platných v zemích, ve kterých vyvíjí aktivitu. Rizika právního řádu zahrnují rovněž rizika spojená s vymahatelností práva, nestranností soudních a správních orgánů apod.

Pokud dojde ke změně stávající platné právní úpravy, mohou se požadavky, které Fond nebo nemovitostní společnost, v níž má účast, musí splňovat, odlišovat od dosavadních požadavků. Konkrétně se může jednat zejména o změny stavebního zákona a dalších stavebních předpisů, ekologických předpisů či závazných technických a technologických norem. Ke změnám může dojít i v právní úpravě kolektivního investování, účetnictví a oceňování majetku Fondu. Tyto změny mohou mít vliv například na vznik daňové povinnosti na úrovni nemovitostní společnosti či Fondu a v důsledku případné existence rozdílu mezi tržní hodnotou nemovitostní společnosti, respektive tržní hodnotou nemovitostí v jejím majetku zjištěnou podle platných pravidel pro oceňování a daňovou hodnotou nemovitostí v jejím vlastnictví. Ve svém důsledku pak tyto změny mohou mít vliv na výpočet účetního zisku Fondu a/nebo výši majetku Fondu.

Velmi významné je rovněž riziko změn v oblasti daňového zákonodárství, týkajících se například daně z příjmů právnických osob (sazba daně, základ daně, odpisy apod.), daně z přidané hodnoty, daně z nabytí nemovitých věcí nebo daně z nemovitých věcí, které mohou mít přímý i nepřímý dopad na hodnotu investic Fondu, jakož i na hospodaření Fondu samotného.

Vzhledem k tomu, že Fond může přímo či prostřednictvím nemovitostních společností investovat do památkově chráněných objektů, či objektů nacházejících se v památkově chráněných zónách, na hospodaření fondu mohou mít vliv též změny v právních předpisech

upravujících památkovou ochranu a jednání správních orgánů, kterým je svěřen dohled nad jejich dodržováním.

Ke změnám s výrazným dopadem na hodnotu investičních instrumentů může docházet i na regionální či místní úrovni. Jedná se například o změny územního plánu, místní regulační vyhlášky apod.

7.2.26. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitostí Fondem

Při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifík realizace výstavby. Taková rizika mohou být např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, velikost projektu a jeho etapová výstavba, nedodržení harmonogramu prací, problémy se získáním potřebných povolení, překročení nákladů, menší než očekávaný výnos z prodeje či pronájmu nemovitostí apod. Tato rizika se Fond snaží minimalizovat důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností, architektů a projektantů, jakož i důslednou kontrolní činností stavebního dozoru, odbornými tržními odhady a analýzami.

7.2.27. Riziko restitučních a podobných vlastnických nároků k nemovitostem

Vzhledem k zásadním změnám ve vlastnické struktuře nemovitostí, ke kterým zejména v České republice došlo v průběhu 20. století (konfiskace majetku nacisty, poválečné restituce, znárodňování v době komunistické totality, restituce v 90. letech), existuje zvýšené riziko restitučních a podobných vlastnických nároků třetích osob k nemovitostem v majetku Fondu či nemovitostních společností, v nichž má Fond účast. Fond se toto riziko snaží minimalizovat důslednou právní prověrkou nabývaných nemovitostí a nemovitostních společností a kvalitním právním zastoupením v případných sporech, případně pojištěním právního titulu k nemovitostem.

7.2.28. Rizika spojená s informačními technologiemi a službami

Investiční společnost při obhospodařování Fondu využívá informační technologie a služby. Při využívání a budoucích upgradech těchto technologií a služeb může dojít k výpadkům, které mohou vést ke vzniku ztrát, jež mohou negativně ovlivnit hodnotu podílových listů.

7.2.29. Riziko menší atraktivity podílových listů v důsledku růstu úrokových sazeb

V případě růstu úrokových sazeb mohou investoři před podílovými listy Fondu preferovat jiné investiční instrumenty. Tento pokles atraktivity podílových listů Fondu se může projevit zvýšenými požadavky na odkup a sníženým zájmem o nákup podílových listů Fondu.

7.2.30. Rizika spojená se spoluvlastnictvím nemovitostí a účastí na joint-ventures

V případě, že Fond či nemovitostní společnost v majetku Fondu je spoluvlastníkem, a nikoli výlučným vlastníkem určitých nemovitostí, toto spoluvlastnictví přináší další specifická rizika. Jde například o riziko, že proti vůli ostatních spoluvlastníků nebude možno prosadit optimální způsob využívání nemovitosti, riziko, že možnost odkoupit podíl některého ze spoluvlastníků z titulu zákonného předkupního práva vznikne v nevhodnou dobu, a Fond bude proto muset přehodnotit své investiční plány, nebo o riziko, že podíly ostatních spoluvlastníků mohou být předmětem exekuce. V případě joint-ventures může Fondu či nemovitostní společnosti vzniknout povinnost za určitých okolností odkoupit podíly ostatních investorů, nebo naopak povinnost prodat svůj podíl, a to bez ohledu na aktuální investiční plány Fondu.

7.2.31. Riziko střetu zájmů ve vztahu ke skupině ovládaných osob

Investiční společnost je jako obhospodařovatel a administrátor Fondu ovládaná stejnými osobami, které ovládají AMADEUS Real Estate, a.s., se sídlem Dlouhá 741/13, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 27241131, a osoby, které jsou touto společností ovládané (dále jen „Skupina“). Členové správní rady a akcionáři AMADEUS Real Estate, a.s., jsou současně osobami s nepřímou kvalifikovanou účastí na Investiční společnosti, skutečnými majiteli Investiční společnosti a členy dozorčí rady Investiční společnosti.

Ke střetu zájmů může dojít při obchodu s nemovitostním aktivem uzavíraném mezi osobou ze Skupiny, které je Investiční společnost členem, a Fondem. Při uvedeném obchodu dochází ke střetu zájmu mezi Investiční společností nebo jejími vedoucími osobami a osobami ze Skupiny, které je Investiční společnost členem. Investiční společnost považuje tento střet zájmů za významný, avšak řízený na přijatelnou úroveň přijatými opatřeními k řízení střetu zájmů a důslednou aplikací požadavků v souladu s platnou legislativou a vnitřními předpisy Investiční společnosti v oblasti obhospodařování a administrace Fondu, zejména pak aplikací požadavků na analýzu ekonomické výhodnosti a oceňování aktiv, nebo monitoringem plnění předpokladů, za kterých byl souhlas s danou nemovitostní transakcí udělen.

Ke střetu zájmu dochází v souvislosti s obhospodařováním nemovitostních aktiv v majetku Fondu, kdy osoby ze Skupiny, které je Investiční společnost členem, jsou významnými nájemci, property/facility managery nebo jinými smluvními partnery nemovitostní společnosti v majetku Fondu nebo přímo Fondu. Investiční společnost považuje tento střet zájmů za významný, avšak řízený na přijatelnou úroveň přijatými opatřeními k řízení střetu zájmů a důslednou aplikací požadavků v souladu s platnou legislativou a vnitřními předpisy Investiční společnosti, zejména pak uplatňováním principu rovného zacházení (Investiční společnost v takovém případě postupuje ve vztahu k těmto osobám jako ke kterémukoli jiným subjektům za tržních podmínek, nenabízí ani neposkytuje zvýhodněné podmínky) a aplikací požadavků na analýzu ekonomické výhodnosti.

Při jednání v rámci obhospodařování a administrace Fondu není Investiční společnost podřízena pravidlům řízení uplatňovaným v rámci Skupiny, které je Investiční společnost členem.

Podrobnosti o povaze a zdroji střetu zájmů a jeho řízení jsou uvedeny v dokumentech Sdělení k řízení střetu zájmů a Pravidla řízení střetu zájmů, které jsou zveřejněny prostřednictvím webových stránek Investiční společnosti <https://www.atrisinvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>.

7.2.32. Riziko koncentrace vůči skupině ovládaných osob

Některé nemovitosti a některé nemovitostní společnosti, které nebo na nichž Fond nabývá, drží nebo zvyšuje účast, jsou nebo byly součástí Skupiny, významní nebo hlavní nájemci některých nemovitostí v majetku Fondu jsou součástí Skupiny, a současně obchodní, resp. technickou správou (property, resp. facility management) nebo některou ze složek takové správy jsou pověřeny společností ze Skupiny. Takové nemovitosti nebo účasti na nemovitostních společnostech tvoří významnou část hodnoty portfolia Fondu.

Toto zaměření vede ke koncentraci rizik spojených s podnikatelskou činností Skupiny a jejich jednotlivých členů. Selhání člena této skupiny může vést ke snížení příjmů a/nebo hodnoty majetku Fondu.

Fond se toto riziko snaží minimalizovat důslednou aplikací požadavků v souladu s platnou legislativou a vnitřními předpisy Investiční společnosti v oblasti obhospodařování a administrace Fondu, zejména pak aplikací požadavků na analýzu ekonomické výhodnosti, oceňování aktiv, monitoring plnění předpokladů, za kterých byl souhlas s danou nemovitostní transakcí udělen, stejně jako monitoringem hospodářských výsledků významných členů Skupiny.

7.2.33. Rizika spojená s poskytováním finančního kolaterálu a s variační marží

V souvislosti se sjednanými finančními deriváty je Fond povinen poskytovat protistraně finanční kolaterál. Nepříznivý vývoj měnového kurzu může vést k požadavkům na likviditu Fondu. Finanční kolaterál se poskytuje převodem vlastnického práva; Fondu tak vzniká pohledávka za protistranou, jejíž uspokojení závisí na solventnosti protistrany.

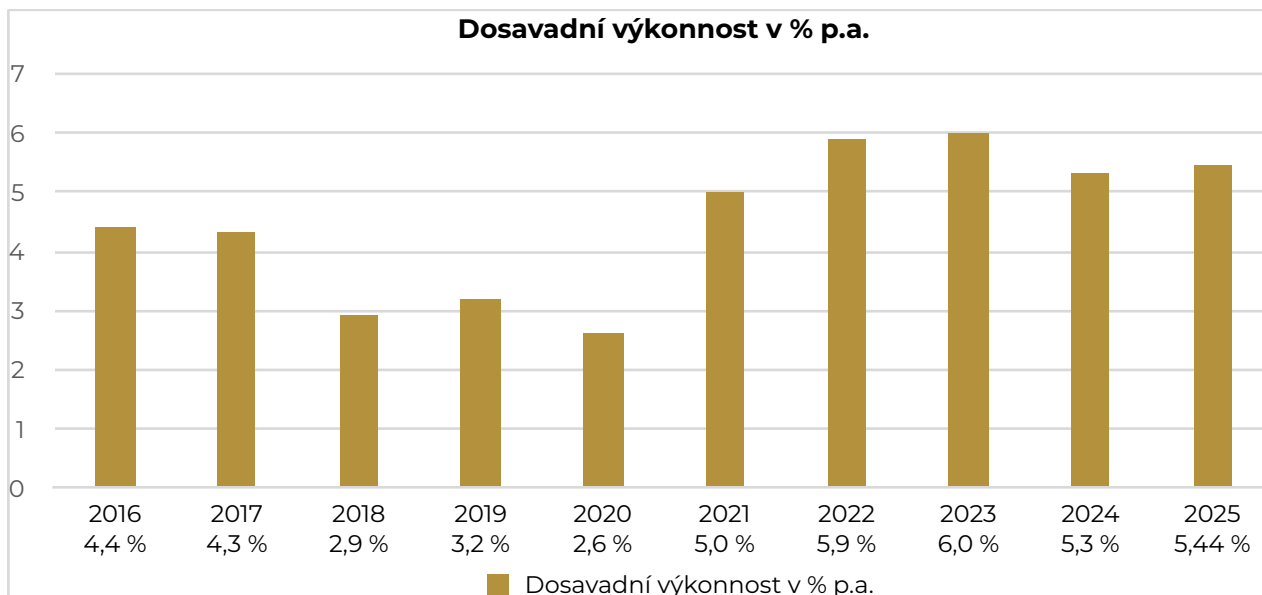
Tato rizika jsou řízena zejména výběrem protistran, limity podle článku 6.9, průběžným sledováním likvidity a udržováním likviditní rezervy.

Článek 8. Informace o historické výkonnosti

8.1. Historická výkonnost Fondu

Výkonnost Fondu pro třídu CZK

Tento graf znázorňuje výkonnost Fondu jako roční procentní ztrátu nebo zisk za posledních 10 let.



Dosavadní výkonnost není spolehlivým ukazatelem budoucí výkonnosti. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně.

Může vám pomoci posoudit, jak byl Fond doposud spravován.

Výkonnost se uvádí po odečtení průběžných úplat. Veškeré vstupní a výstupní úplaty jsou z výpočtu vyloučeny.

Fond existuje od roku 2009.

Dosavadní výkonnost je vypočítána v českých korunách (CZK).

Výkonnost Fondu pro třídu OCP CZK

Vzhledem k tomu, že první podílový list třídy OCP CZK byl vydán v únoru 2026, nejsou dosud k dispozici údaje o historické výkonnosti Fondu pro třídu OCP CZK.

Výkonnost Fondu pro třídu OCP EUR

Vzhledem k tomu, že první podílový list třídy OCP EUR byl vydán v srpnu 2026, nejsou k dispozici údaje o historické výkonnosti Fondu pro třídu OCP EUR.

Výkonnost Fondu pro třídu EUR

Vzhledem k tomu, že první podílový list třídy EUR nebyl dosud vydán, nejsou k dispozici údaje o historické výkonnosti Fondu pro třídu EUR.

Článek 9. Zásady pro hospodaření a výplata podílu na zisku nebo výnosech

9.1. Účetní období

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

9.2. Schválení účetní závěrky

Do působnosti statutárního orgánu investiční společnosti, která obhospodařuje majetek Fondu, náleží schválení účetní závěrky Fondu, jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Fondu.

9.3. Pravidla a lhůty pro oceňování majetku a dluhů Fondu

Aktuální hodnota podílového listu Fondu je stanovována z fondového kapitálu Fondu zjištěného pro příslušné období. Fondovým kapitálem Fondu se rozumí čistá hodnota aktiv Fondu připadající na podílníky Fondu vyjádřená v základní měně Fondu. Investiční společnost provádí ocenění majetku a dluhů ve Fondu a stanovuje aktuální hodnotu podílového listu měsíčně, a to k poslednímu dni kalendářního měsíce, není-li ve Statutu uvedeno jinak.

Majetek a závazky Fondu se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie a podle Zákona. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Fondu upravuje i vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech a Nařízení k AIFMD. Pro oceňování nemovitostí a nemovitostních společností v majetku Fondu platí pravidla pro stanovení hodnoty nemovitostí a nemovitostních společností znalcem a výborem odborníků podle bodu 9.7.

V souladu se Zákonem a prováděcími předpisy Fond nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech oceňuje dvakrát ročně. Fond může nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech oceňovat rovněž častěji, je-li to vyžadováno zákonem či prováděcím předpisem, nebo je-li to podle posouzení představenstva nebo výboru odborníků Investiční společnosti provedeného s odbornou péčí potřebné pro zajištění reálnosti ocenění. Ocenění z důvodu potřeby pro zajištění reálnosti ocenění se provádí maximálně jednou za měsíc; povinnost výboru odborníků uspořádat zasedání a stanovit hodnoty dle odst. 9.7. není dotčena. Oceňování ostatních majetkových hodnot je prováděno měsíčně ke dni, k němuž se vypočítává aktuální hodnota podílového listu; tím není dotčeno častější ocenění finančních derivátů, vyžaduje-li tak Nařízení vlády.

Hodnota nemovitosti v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, může být stanovena v eurech, odpovídá-li to měně, ve které jsou sjednány významné nájemní vztahy, měně výnosové míry použité při ocenění a podmínkám relevantního trhu.

Pro účely stanovení fondového kapitálu Fondu a aktuální hodnoty podílového listu se hodnota podle předchozího odstavce přepočte na základní měnu Fondu středovým kurzem devizového trhu vyhlášeným ČNB ke dni, ke kterému se ocenění provádí. Ke stejnému dni a stejným kurzem se přepočtou rovněž ostatní aktiva a dluhy vyjádřené v eurech, včetně aktiv a dluhů nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, a včetně úvěru nebo zápůjčky poskytnutých Fondem takové nemovitostní společnosti.

Změna hodnoty nemovitosti vyjádřené v základní měně Fondu, která vznikla výlučně v důsledku změny měnového kurzu, není novým oceněním nemovitosti.

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

9.4. Způsob použití zisku z výsledku hospodaření s majetkem Fondu

Hospodářský výsledek Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z činností vykonávaných na základě a v souladu s uděleným povolením ČNB a náklady na zajištění činnosti Fondu.

Výnosy z majetku Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo tento Statut jinak. Pokud hospodaření Fondu za účetní období skončí ziskem (přebytek

výnosů nad náklady Fondu), použije se pro růst hodnoty majetku Fondu. Pokud hospodaření Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů nad výnosy Fondu), bude vzniklá ztráta hrazena ze zdrojů Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu.

9.5. Zásady hospodaření s majetkem Fondu ve vztahu k nemovitostem

9.5.1. Pravidla pro nabývání a prodej nemovitostí, zejména podmínky, za kterých lze nabýt nemovitost zatíženou zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem, a postup určení ceny nemovitosti, pokud se ceny určené posudky znalců nebo členů výboru odborníků liší,

Fond nabývá a prodává nemovitosti vždy na základě posudku dvou osob, které jsou členem výboru odborníků obhospodařovatele dotčeného fondu, nebo nezávislého znalce v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce a tlumočníky. Znalce vybírá investiční společnost. Předmětem posouzení musí být i zatěžující práva třetích osob.

V případě více rozdílných posudků nesmí Fond nabýt do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 25 % než je aritmetický průměr z cen těchto posudků a zároveň není vyšší než vyšší z cen podle těchto posudků, nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 25 % než je aritmetický průměr z cen těchto posudků a zároveň není nižší než nižší z cen podle těchto posudků, ledaže doloží depozitáři ekonomické zdůvodnění takového nabytí nebo takového prodeje a depozitář s tím vysloví předchozí souhlas.

Do jmění fondu nemovitostí lze nabýt nemovitost zatíženou zástavním právem pouze tehdy, případně-li do jmění fondu dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn. Do jmění fondu nemovitostí lze nabýt nemovitost zatíženou jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo, pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost.

9.5.2. Podmínky, za kterých lze prodat nemovitost, která byla nabyta za účelem její správy

Fond může prodat nemovitost, i v případě kdy byla nabývána za účelem její správy, a to za podmínky kdy prodejní cena je vyšší než čistá současná hodnota budoucích cash-flow z provozu anebo pokud je takový prodej v prokazatelném zájmu podílníků.

Představenstvo Investiční společnosti je povinno doložit splnění těchto podmínek.

9.5.3. Podmínky, za kterých lze spravovat nemovitost nabytou za účelem jejího dalšího prodeje

Fond může spravovat nemovitost i v případě, kdy byla nabývána za účelem jejího dalšího prodeje, a to za podmínky, že prodejní cena by byla nižší než čistá současná hodnota budoucích cash-flow ze správy anebo pokud je takový postup v prokazatelném zájmu podílníků.

Představenstvo Investiční společnosti je povinno doložit splnění těchto podmínek.

9.5.4. Pravidla správy nemovitostí v majetku fondu nemovitostí, zejména pravidla pro náklady spojené s udržováním či zlepšováním jejich stavu

Nemovitosti v majetku Fondu jsou spravovány pověřenými fyzickými osobami z řad zaměstnanců investiční společnosti, či property management a/nebo facility management společnostmi, tj. společnostmi pověřenými obchodní, respektive technickou správou nemovitostí. Správa nemovitostí zahrnuje přípravu rozpočtů, odhadů budoucího cash-flow, vybírání nájemného, péči o vztahy s nájemníky, sjednávání a dozor nad prováděním technických úprav či sjednávání pojištění, úklid, údržbu, opravy, revize apod. V případě externích subjektů jsou vzájemná práva a povinnosti upraveny písemnou smlouvou v nejlepším zájmu podílníků včetně úpravy možnosti výkonu kontroly ze strany Investiční společnosti a depozitáře a případných náhrad škod. Property a/nebo facility management společnosti i pověřené fyzické osoby mají povinnost postupovat s odbornou péčí. Strategická

rozhodnutí včetně uzavírání a ukončování nájemních smluv a vybírání nájemného jsou řízena investiční společností.

Výdaje spojené s udržováním či zlepšením stavu nemovitosti jsou odborně kvantifikovány a plánovány, mimořádné výdaje podléhají konzultaci s depozitářem (tyto náklady představují zejména rekonstrukce, malování, odstraňování havárií apod.).

- 9.5.5. Podmínky, za kterých lze nemovitost v majetku fondu nemovitostí zatížit zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby

Nemovitost v majetku Fondu je možno zatížit právy třetích osob, pokud se takový krok jeví výhodným z důvodu svého ekonomického přínosu (zpravidla půjde o úplatnost těchto zatížení, jako jsou nájmy, věcná břemena apod.). O zřízení zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či užívacího práva smlouvou rozhoduje představenstvo Investiční společnosti. Práva třetích osob mohou vznikat i ze zákona či rozhodnutím soudu či správního orgánu. Fondu také může ze zákona vzniknout povinnost právo třetí osoby založit smlouvou.

Nemovitost v majetku Fondu je možno zatížit zástavním právem pouze tehdy, je-li ve jmění Fondu dluh, který má být tímto zástavním právem zajištěn, nebo jde-li o zajištění dluhu jiné osoby na dobu nezbytně nutnou, má-li tento dluh sloužit k financování nákupu této nemovitosti od Fondu. Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo, pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost.

- 9.5.6. Zásady pro nabývání, správu a prodej nemovitostí na území jiného státu, stanovené s ohledem na možná rizika

Fond investuje přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostní společnosti jen do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky.

- 9.5.7. Způsob, jakým depozitář bude vůči zahraničním nemovitostem vykonávat svá práva a povinnosti

Stávající smlouva s depozitářem Fondu neumožňuje investovat do zahraničních nemovitostí. Vymezení způsobu, jakým depozitář bude vykonávat svá práva a povinnosti vůči zahraničním nemovitostem, bude do tohoto bodu doplněno ihned poté, co Fond uzavře s depozitářem smlouvu, která tento způsob upraví a umožní tak Fondu investovat do zahraničních nemovitostí.

- 9.5.8. Ochrana investic včetně zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů

Investice do nemovitostí na území členských zemí Evropské unie jsou chráněny evropským právem, které např. v rámci volného pohybu kapitálu zaručuje volný zpětný vývoz kapitálu a jeho výnosů. Nadto Česká republika s většinou členských zemí Evropské unie uzavřela dvojstranné dohody na ochranu investic, které investice Fondu chrání před vyvlastněním a diskriminačním jednáním státu, v němž se daná nemovitost nachází, a zaručují také možnost zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů.

- 9.5.9. Informace o osobách, které se pro Fond podílejí na nabývání nemovitostí a pravidla pro výběr těchto osob

Pro nabývání nemovitostí nejsou dopředu určeny konkrétní osoby, které se mohou podílet na nabývání nemovitostí nebo nemovitostních společností. Základním kritériem výběru těchto osob je zejména prověřená kvalita poskytovaných služeb a cenová přiměřenost.

9.6. Zásady hospodaření s majetkem Fondu ve vztahu k účasti na nemovitostní společnosti

9.6.1. Podmínky účasti Fondu v nemovitostní společnosti

Fond může nabýt a držet účast pouze v nemovitostní společnosti

- a) u níž jsou přípustné pouze peněžité vklady společníků,
- b) jejíž společníci plně splatili své vklady,
- c) která dodržuje obdobně podmínky stanovené v § 53, 55 a 56 Nařízení vlády,
- d) která peněžní prostředky, které neinvestuje do nemovitostí, investuje pouze do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 48 odst. 1 Nařízení vlády nebo pohledávek za některou z osob uvedených v § 72 odst. 2 Zákona podle § 15 Nařízení vlády; tím není dotčen § 59 Nařízení vlády ani tím není dotčena možnost nemovitostní společnosti hradit náklady spojené se správou jejího majetku nebo poskytnout úvěr nebo zápůjčku Fondu nebo jiné nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast s tím, že § 74 Nařízení vlády se použije obdobně,
- e) která nemá účast v jiné právnické osobě,
- f) představuje-li účast v nemovitostní společnosti takový podíl na této společnosti, že se společenská smlouva nemůže změnit bez souhlasu obhospodařovatele Fondu,
- g) jsou-li nemovitosti, které nemovitostní společnost nabývá do svého majetku nebo zcizuje ze svého majetku, oceňovány způsobem stanoveným Zákonem,
- h) předkládá-li nemovitostní společnost obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři Fondu
 - 1. jednou měsíčně soupis nemovitostí ve svém majetku a
 - 2. jednou ročně účetní závěrku,
- i) jsou-li vytvořeny předpoklady pro řádné plnění povinností obhospodařovatele Fondu ve vztahu k této nemovitostní společnosti a
- j) je-li pro případ snížení nebo pozbytí účasti kteréhokoliv společníka v této nemovitostní společnosti pro Fond sjednáno předkupní právo na odkoupení jeho podílu.

Podmínka neúčasti v jiné právnické osobě nemusí být splněna, jde-li o účast v jiné nemovitostní společnosti a současně budou dodrženy ostatní podmínky stanovené v § 58 Nařízení vlády.

Nemovitostní společnost v majetku Fondu může zaniknout převodem jmění na společníka (převod jmění), pokud to není v rozporu s právními předpisy, přičemž majetek takové nemovitostní společnosti přechází do majetku Fondu. Tento Statut tímto umožňuje převod jmění v souladu s právními předpisy, tj. zejména za podmínky, že Fond vlastní nejméně 90% podíl na nemovitostní společnosti, převáděné jmění zrušované nemovitostní společnosti (nabývaný majetek) odpovídá majetku, jehož nabytí do Fondu tento Statut umožňuje a že nedojde k porušení příslušných investičních limitů dle Zákona a tohoto Statutu. Tuto transakci je možné provést pouze za podmínky, že nabytím majetku nemovitostní společnosti nebudou překročeny investiční limity Fondu. Investice do nemovitostní společnosti je možná výhradně za podmínek a v rámci omezení stanovených právními předpisy, a to nejen v oblasti kolektivního investování (např. omezení z důvodu účasti v koncernu finančních institucí apod.).

9.6.2. Pravidla pro zabezpečení splnění podmínek podle bodu 9.6.1. včetně zabezpečení plnění povinností depozitáře

Fond v rámci nabytí účasti na nemovitostní společnosti musí posoudit splnění shora uvedených podmínek a zajistit možnosti výkonu jejich průběžné kontroly a výkonu činnosti depozitáře. Fond zejména provede právní audit předmětné nemovitostní společnosti ohledně prověření požadavků na právně-statutové podmínky, účetní audit ohledně plnění podmínek hospodářského charakteru a pravidelné kontroly interním auditem ohledně reálného stavu nemovitostní společnosti (držené nemovitosti, úplnost a správnost předávaných údajů) apod. Veškeré související výstupy (auditorské zprávy) budou k dispozici depozitáři. Depozitáři budou k dispozici i nezbytné informace, přístupy i kontroly na místě za účelem výkonu jeho činnosti.

- 9.6.3. Podmínky, za nichž Fond může nabýt účast na nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat nemovitost zatíženou právy nebo již takovou nemovitost ve svém majetku má

Pro nabytí účasti na nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat nemovitost zatíženou právy nebo již takovou nemovitost ve svém majetku má, platí přiměřeně podmínky dle bodu 9.5.1 a 9.5.5. Statutu. K pořizování nemovitosti do majetku nebo prodeji nemovitosti z majetku nemovitostní společnosti a ke všem dalším právním jednáním nemovitostní společnosti, na jejichž základě se zapisují práva k nemovitostem podle zákona upravujícího zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí se vyžaduje předchozí souhlas depozitáře.

9.7. Zásady pro hospodaření ve vztahu k oceňování majetku

- 9.7.1. Výběr znalce pro oceňování majetku Investiční společností a depozitářem

Investiční společnost a depozitář vybírají znalce pro oceňování majetku ze seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů. Vybraní znalci musí splňovat předpoklad nezávislosti (nepodjatosti).

- 9.7.2. Odměňování znalců

Znalci jsou odměňováni na smluvním základě, přičemž odměna odpovídá ceně obvyklé za poskytnuté služby.

- 9.7.3. Pravidla pro zřízení výboru odborníků, výběr jeho členů, trvání a pozbytování členství

Výbor odborníků zřizuje jako svůj orgán Investiční společnost. Výbor odborníků má 3 členy.

Členem výboru odborníků může být pouze fyzická osoba nezávislá (dle §266 odst. 2 Zákona), důvěryhodná a odborně způsobilá se zkušenostmi se stanovováním hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů nesmí být delší než tři (3) roky. Do výboru odborníků může být člen znovu jmenován až po uplynutí tří (3) let ode dne skončení předchozího členství.

Členství ve výboru odborníků zaniká:

- a) uplynutím funkčního období, na které byl člen výboru určen;
- b) odstoupením člena výboru v průběhu funkčního období;
- c) úmrtím člena výboru odborníků;
- d) odvoláním investiční společností (zejména přestane-li člen výboru odborníků splňovat podmínky stanovené pro výkon funkce Zákonem).

- 9.7.4. Pravidla činnosti výboru odborníků

Členové výboru odborníků jsou povinni pravidelně sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast. Posuzují ocenění nemovitosti v majetku

Fondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro který se ocenění provádí. Pro tyto účely si členové výboru odborníků vyžadují průběžně zprávy, které má Fond v tomto směru k dispozici, resp. které si Investiční společnost v rámci řádného výkonu obhospodařování majetku Fondu obstarává.

Pokud Investiční společnost zanedbává plnění povinnosti řádného obhospodařovatele získávat průběžné informace o stavu nemovitostí v majetku Fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, a účasti Fondu v nemovitostní společnosti, je výbor odborníků oprávněn pořídit tyto informace nezávisle na náklady Investiční společnosti.

Výbor odborníků je povinen alespoň dvakrát ročně pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu stanovit hodnotu:

- a) nemovitostí v majetku Fondu;
- b) nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast;
- c) účasti Fondu v nemovitostní společnosti.

Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

Výbor odborníků nebo Depozitář mohou v odůvodněných případech doporučit Fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem.

Pololetní a výroční zpráva Fondu musejí obsahovat informace o aktuální hodnotě nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostní společnosti a o hodnotě účasti v nemovitostní společnosti.

Metody pro stanovování předmětných hodnot, které použije výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména Zákona a Nařízení vlády.

Členové výboru odborníků jsou povinni důsledně a průběžně vyhodnocovat kritéria, předpoklady, výchozí informace, podklady a další faktory, které byly aplikovány při stanovení hodnoty, zejména ve smyslu jejich aktuálnosti, relevantních změn či úplnosti.

Pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu Investiční společnost vychází z posledního ocenění, provedeného v rámci zasedání výboru odborníků, případně zvýšeného o pořizovací cenu technického zhodnocení nemovitosti. Členové výboru odborníků jsou povinni neprodleně uspořádat zasedání výboru odborníků a stanovit hodnoty, pokud dojde k následujícím okolnostem:

- a) důležitá změna kritérií, která byla použita pro předchozí stanovování těchto hodnot;
- b) významné změny tržních rizik, která mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- c) významné změny úvěrových rizik, která mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- d) změny podmínek či vývoje na příslušných trzích (nemovitostních, měnových, úrokových (včetně stanovování diskontních sazeb) a dalších), které mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- e) jakékoli další obdobné okolnosti, které mohou mít významný vliv na tyto hodnoty.

Změna měnového kurzu, kterým se hodnota nemovitosti stanovená v eurech přepočítává na základní měnu Fondu podle článku 9.3, sama o sobě nepředstavuje okolnost podle písmen a) až e) a nezakládá povinnost výboru odborníků neprodleně uspořádat zasedání a stanovit hodnoty.

Ke stanovení nové hodnoty musí dojít bez zbytečného odkladu po vzniku okolností relevantních pro mimořádné stanovení hodnoty. Členové výboru odborníků jsou povinni odpovíděně reagovat na případné výzvy Investiční společnosti, jejích orgánů a depozitáře ohledně nutnosti mimořádného stanovení hodnoty dle tohoto odstavce. Toto ocenění bude následně Investiční společností využíváno pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu, a to do dalšího zasedání výboru odborníků.

Členové výboru odborníků jsou povinni v rámci výkonu funkce s odbornou péčí bedlivě sledovat vývoj veškerých faktorů, které jsou relevantní z hlediska aktuálnosti reálné hodnoty oceňovaného majetku.

9.7.5 Rozhodování a jednání výboru odborníků

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni alespoň dva ze tří členů. Usnesení je přijato neprodleně na zasedání, jestliže pro jeho přijetí hlasovala nadpoloviční většina členů. Člen výboru odborníků odpovídá Investiční společnosti, depozitáři a podílníkům Fondu za škodu způsobenou porušením povinnosti člena výboru odborníků, a to podle platných právních předpisů.

9.7.6. Pravidla odměňování členů výboru odborníků

Členové výboru odborníků jsou za svou činnost odměňováni následujícím způsobem:

- a) měsíční paušální částkou, a to za průběžnou činnost a průběžné sledování a analýzy nemovitostního trhu,
- b) jednorázovou odměnou, a to za každý posudek člena výboru odborníků, a
- c) pevnou částkou, a to za každé pravidelné či mimořádné zasedání výboru odborníků.

Všechny výše uvedené odměny odpovídají ceně obvyklé za poskytnuté služby.

9.7.7. Členové výboru odborníků

Ing. Simona Servusová, nar. 19. 11. 1968, je absolventkou Vysoké školy baňské v Ostravě – obor Ekonomika průmyslu. V roce 2008 složila zkoušku soudního znalce – obor ekonomika. Specializační studium absolvovala v letech 2014-2015 na Institutu oceňování majetku VŠE Praha, oceňování nemovitostí. Při své dlouholeté praxi pracovala pro Komerční banku, Českou spořitelnu, TRINITY BANK. Momentálně pracuje pro znaleckou kancelář CENY+ODHADY ZLÍN, s.r.o., kde připravuje širokou škálu znaleckých posudků z oblasti oceňování nemovitostí a podniků. Den vzniku funkce: 28. listopad 2023.

Bc. Michal Kapek, nar. 20. 2. 1977, je absolventem Bankovního institutu vysoké školy – obor Oceňování majetku, dále absolvoval certifikační a recertifikační řízení – odhadce nemovitostí. Praxe v bankách na pozici specialista oceňování nemovitostí – provádění supervizí externě vypracovaných ocenění, zpracování interních ocenění, monitoring trhu a zpracování analýz a trendů na trhu nemovitostí dle segmentů nemovitostí, regionální působnost: ČR. Podnikatelská činnost v oboru oceňování nemovitostí na tržních principech provádí v rámci společnosti REEC, s.r.o. Den vzniku funkce: 28. listopad 2023.

Ing. Gabriela Bicanová, nar. 31.07.1975, je absolventkou VUT v Brně, Fakulty stavební, v oboru ekonomika a řízení výstavby, studium řádně zakončila v roce 1998. Získala Osvědčení o specializačním studiu technického znalectví v oboru stavebnictví (stavby obytné a průmyslové) a ekonomiky (ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí) a úspěšně dokončila kurz Specializované studium při VUT v Brně, ústav soudního inženýrství „Technické znalectví v Oboru stavebnictví a ekonomiky“, specializací na ceny a odhady nemovitostí. V letech 1998–2001 pracovala jako úvěrový specialista pro Hypo bank CZ a.s. Od roku 2001 do roku 2009 pracovala pro Volksbank CZ a.s. jako Relationship manager oddělení financování nemovitostí pro korporátní klientelu a developerské projekty. V následujících letech pracovala pro M&M reality jako hypoteční specialista. Od roku 2016 pracuje jako odhadce pro Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, IMPULS-Leasing-AUSTRIA s.r.o., v Real-Treuhand Reality s.r.o., dceřiné společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, Linz, Rakousko a od roku 2018 také jako OSVČ v oceňování majetku pro věci nemovité. Den vzniku funkce: 18. listopad 2024.

9.7.8. Ohlašovací povinnost výboru odborníků

Výbor odborníků je povinen hlásit dozorcí radě Investiční společnosti a depozitáři v písemné formě bez zbytečného odkladu následující skutečnosti:

- a) případy, kdy Investiční společnost dle jeho posouzení zanedbává průběžnou kontrolu stavu nemovitosti v majetku Fondu, nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, či účasti Fondu v nemovitostní společnosti;
- b) zásadní negativní změny hodnot oceňovaného majetku;
- c) zásadní negativní změny a trendy na trhu nemovitostí;
- d) případy omezování nezávislého výkonu činnosti výboru odborníků;
- e) případy neusnášení schopnosti výboru odborníků;
- f) další obdobné skutečnosti dle uvážení výboru odborníků.

9.7.9. Pravidla pro případ, že výbor odborníků nebo depozitář fondu nemovitostí doporučí fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem, nebo Česká národní banka nařídí zajistit takové ocenění, včetně lhůty, ve které bude provedeno nové ocenění nemovitosti

V případě, že výbor odborníků nebo depozitář doporučí Fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem, nebo ČNB uloží zajistit takové ocenění, Fond zajistí, aby nové ocenění bylo provedeno bez zbytečného odkladu, resp. ve lhůtě stanovené v doporučení. Fond také zajistí, aby nové ocenění mělo na zřeteli důvody, proč bylo nové

doporučení oceněno, a zejména aby v nejvyšší možné míře reflektovalo aktuální stav oceňované nemovitosti.

9.7.10. Pravidla postupu při oceňování, pokud se změní účel, za kterým byla nemovitost nabyta

O změně účelu, pro jaký je nemovitost vlastněna může rozhodnout představenstvo Investiční společnosti, v takovém případě Investiční společnost aktualizuje ocenění nemovitosti s tím, že nové ocenění bude Investiční společností zajištěno nejpozději do 3 měsíců od rozhodnutí o změně účelu.

9.7.11. Informace o osobách vykonávajících ve prospěch Fondu práva společníka v nemovitostních společnostech a pravidla pro výběr těchto osob

Práva společníka v nemovitostních společnostech vykonává člen statutárního orgánu investiční společnosti či zaměstnanec společnosti pověřený řízením portfolia fondu. Investiční společnost nepověřuje třetí osoby výkonem práv společníka v nemovitostních společnostech.

Článek 10. Údaje o cenných papírech vydávaných Fondem

10.1. Druh cenných papírů a informace o kotaci

Fond vydává podílové listy, které nejsou přijaty k obchodování na oficiálním trhu, tzn. nejsou kótovány na žádném oficiálním trhu. Fond může vydávat různé třídy podílových listů, a to třídu CZK, třídu OCP CZK, třídu EUR a OCP EUR.

10.2. Forma cenných papírů

Podílové listy Fondu jsou cennými papíry na jméno.

10.3. Podoba cenných papírů

Podílové listy Fondu jsou cennými papíry v zaknihované podobě.

10.4. Jmenovitá hodnota cenných papírů

Jmenovitá hodnota podílového listu Fondu třídy CZK je 1 Kč (slovy: jedna koruna česká).

Jmenovitá hodnota podílového listu Fondu třídy OCP CZK je 1 Kč (slovy: jedna koruna česká).

Jmenovitá hodnota podílového listu Fondu třídy OCP EUR je 0,1 EUR (slovy: jedna desetina jednoho eura).

Jmenovitá hodnota podílového listu Fondu třídy EUR je 1 EUR (slovy: jedno euro).

10.5. Měna, v níž je jmenovitá hodnota podílových listů vyjádřena

Hodnota podílových listů Fondu třídy CZK a třídy OCP CZK je vyjádřena v korunách českých (Kč).

Hodnota podílových listů Fondu třídy EUR a OCP EUR je vyjádřena v eurech (EUR).

10.6. Identifikační označení cenných papírů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů

Podílový list každé třídy má přiděleno samostatné identifikační označení cenných papírů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN), a to CZ0008473139 pro třídu CZK, CZ1005100600 pro třídu OCP CZK, CZ1005101137 pro třídu EUR a CZ1005100907 pro třídu OCP EUR.

10.7. Evidence cenných papírů

Podílové listy jsou evidovány v evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů, které Investiční společnost uchovává podle § 93 odst. 2 písm. b) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu v aktuálním znění na účtech vlastníků podílových listů. Evidence je vedena v elektronické podobě, systém vedení evidence dostatečně zabezpečuje ochranu údajů vedených v evidenci proti neoprávněnému nakládání, zabezpečuje uchování všech údajů uložených vyhláškou č. 58/2006 Sb., o způsobu vedení samostatné evidence investičních nástrojů a evidence navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů, ve znění pozdějších předpisů umožňuje pravidelné zálohování dat a úplnou a přesnou rekonstrukci dat.

Investoři nehradí žádné úplaty Investiční společnosti za zajištění evidence podílových listů.

10.8. Popis zvláštních práv spojených s podílovými listy

Podílové listy Fondu zakládají stejná práva podílníků, není-li u konkrétní třídy podílového listu ve Statutu stanoveno jinak. Podílník má právo na odkoupení svého podílového listu Investiční společností, která je povinna tento podílový list odkoupit za podmínek stanovených v Zákoně a v tomto Statutu, pokud nebylo odkupování podílových listů pozastaveno. Investiční společnost odkupuje podílové listy s použitím majetku Fondu. Podílníci nejsou oprávněni požadovat rozdělení majetku ve Fondu ani zrušení Fondu. Podílník nemá v souladu s tímto Statutem právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření s majetkem Fondu, neboť Fond je fondem růstovým. Investiční společnost, respektive Fond nezřizuje shromáždění podílníků.

Podílové listy třídy OCP CZK a OCP EUR může nabýt pouze podílník, který je obchodník s cennými papíry nebo jiný poskytovatel investičních služeb, který s Investiční společností uzavřel smlouvu v rámci jednání na účet svého zákazníka při poskytování investičních služeb, a který splní podmínky stanovené Statutem.

10.9. Způsob určení a lhůta pro výpočet aktuální hodnoty podílového listu včetně výpočtu k určení poměru fondového kapitálu připadajícího na podílové listy se zvláštními právy při výpočtu aktuální hodnoty

Aktuální hodnota podílového listu všech tříd podílových listů se stanovuje měsíčně.

Hodnota fondového kapitálu dané třídy je stanovena jako součin fondového kapitálu Fondu před zohledněním specifických výnosů a nákladů dané třídy podílových listů a alokačního poměru pro danou třídu podílových listů Fondu (dále jen „Alokační poměr třídy“); výsledný součin je upraven o specifické náklady a výnosy dané třídy.

Alokační poměr třídy podílových listů v den D je následující:

$$APTD = (VKT_{(D-1)} + PLVT_{(D-1)} - PLOT_{(D-1)}) / (VK_{(D-1)} + PLV_{(D-1)} - PLO_{(D-1)})$$

kde:

APTD je Alokační poměr dané třídy v den D,

VKT_(D-1) je hodnota fondového kapitálu Fondu dané třídy, zahrnující všechny specifické náklady a výnosy dané třídy, stanovená k tomu dni předcházejícímu dni D, kdy bylo naposledy provedeno ocenění majetku a dluhů Fondu (článek 9.3) přede dnem D (dále jen „den D-1“),

PLVT_(D-1) je hodnota nově vydaných podílových listů dané třídy ode dne D-1 do dne D,

PLOT_(D-1) je hodnota odkoupených podílových listů dané třídy ode dne D-1 do dne D,

VK_(D-1) je hodnota Fondového kapitálu Fondu v den D-1,

PLV_(D-1) je hodnota všech nově vydaných podílových listů Fondu ode dne D-1 do dne D,

PLO_(D-1) je hodnota všech odkoupených podílových listů Fondu ode dne D-1 do dne D.

Hodnoty vstupující do výpočtu Alokačního poměru třídy jsou pro účely tohoto výpočtu vyjádřeny v základní měně Fondu. Hodnoty vyjádřené v jiné měně, než je základní měna Fondu jsou přepočítávány středovým kurzem devizového trhu vyhlášeným ČNB ke dni D.

Aktuální hodnota podílového listu dané třídy v den D je pak stanovena nejpozději v den D+5 jako podíl hodnoty fondového kapitálu Fondu připadajícího na danou třídu a počtu vydaných podílových listů dané třídy ke dni D se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa. Do fondového kapitálu Fondu se pro účely tohoto výpočtu nezapočítává hodnota investovaných prostředků, které byly ke dni D připsány na účet Fondu, pokud za ně nebyly vydány podílové listy.

Je-li podílový list dané třídy vyjádřen v jiné měně než základní měně Fondu, přepočte se jeho hodnota ze základní měny Fondu do měny příslušné třídy podílových listů středovým kurzem devizového trhu vyhlášeným ČNB ke dni D.

Matematické vyjádření vzorce pro stanovení aktuální hodnoty podílových listů dané třídy je následující:

$$H_D = \text{round}_4 \left(\frac{FK_D}{N_D} \right)$$

kde:

H_D: Aktuální hodnota jednoho podílového listu dané třídy k dni D, zaokrouhlená na čtyři (4) desetinná místa.

FK_D: Hodnota fondového kapitálu Fondu připadající na danou třídu ke dni D. Do hodnoty FK_D se nezapočítávají peněžní prostředky připsané na účet Fondu ke dni D, pokud za ně ke dni D nebyly vydány podílové listy.

N_D : Počet vydaných podílových listů dané třídy v oběhu ke dni D.

round₄: Matematické zaokrouhlení na čtyři desetinná místa.

Dnem D je vždy poslední kalendářní den každého měsíce. Dnem D+5 je pátý pracovní den po dni D, dnem D+10 desátý pracovní den po dni D.

10.10. Místo a četnost uveřejňování aktuální hodnoty podílového listu

Uveřejňování aktuální hodnoty podílového listu všech tříd se provádí měsíčně tak, že aktuální hodnota podílového listu v den D je zveřejněna nejpozději v den D+10. Dnem D je vždy poslední kalendářní den každého měsíce. Aktuální hodnota podílového listu dané třídy je uveřejňována v elektronické podobě na www.atrisinvest.cz.

10.11. Vydávání podílových listů

10.11.1. Postup při vydávání podílových listů

Investiční společnost vydá podílový list příslušné třídy Fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k rozhodnému dni (tj. aktuální hodnotě, která byla vyhlášena v rozhodný den nebo, pokud aktuální hodnota nebyla v rozhodný den vyhlášena, poslední aktuální hodnotě vyhlášené před rozhodným dnem) případně zvýšené o vstupní přírážku, je-li pro konkrétní třídu podílového listu relevantní. Rozhodným dnem pro vydání podílového listu je nejpozději desátý pracovní den po dni D, ke kterému se stanovuje aktuální hodnota a zároveň v případě třídy CZK nebo EUR došlo k připsání finančních prostředků podílníka na účet Fondu vztahující se k dané třídě, a to v období od data stanovení předchozí aktuální hodnoty do data stanovení této aktuální hodnoty, nebo v případě třídy OCP CZK a OCP EUR došlo k zaslání objednávek investorem pomocí prostředku komunikace na dálku, a to v období od data stanovení předchozí aktuální hodnoty do data stanovení této aktuální hodnoty. Dnem D je vždy poslední kalendářní den každého měsíce. Za finanční prostředky podílníka připsané na účet Fondu vztahující se k příslušné třídě podílových listů budou vydány podílové listy příslušné třídy podílových listů v počtu rovnajícím se podílu výše těchto finančních prostředků a prodejní ceny (tedy příslušné aktuální, případně jmenovité hodnoty) podílového listu, případně zvýšené o vstupní přírážku, je-li to pro danou třídu podílových listů relevantní.

Prodejní cenu a případnou vstupní přírážku vydávaných podílových listů lze v případě:

- a) třídy CZK a EUR uhradit bezhotovostně bankovním převodem investora na bankovní účet Fondu vztahující se k dané třídě nebo jinou formou platebního styku určenou Investiční společností, nebo
- b) třídy OCP CZK a OCP EUR uhradit bezhotovostně bankovním převodem investora na bankovní účet Fondu vztahující se k dané třídě.

10.11.2. Výše vstupní přírážky

Při jednorázové investici do Fondu je v případě třídy CZK a EUR maximální výše vstupní přírážky 5 % z takto investované částky. Při postupném investování do Fondu na cílovou částku zvolenou investorem je v případě třídy CZK maximální výše vstupní přírážky 5 % z cílové částky. Při investici do Fondu prostřednictvím třídy OCP CZK a OCP EUR není vstupní přírážka uplatňována. Konkrétní výše vstupní přírážky je určována dle bodu 10.16.2. Vstupní přírážka je příjmem Investiční společnosti.

10.11.3. Minimální částka nebo množství podílových listů při vydání

Minimální hodnota jednotlivého nákupu podílových listů Fondu včetně případné vstupní příirážky, je-li to pro příslušnou třídu podílových listů relevantní činí:

- a) 500 Kč (pět set korun českých) v případě třídy CZK
- b) 1 celý kus podílového listu v případě třídy OCP CZK a OCP EUR, nebo
- c) 20 EUR (dvacet euro) v případě třídy EUR.

10.11.4. Zaokrouhlování hodnoty podílového listu

Hodnota podílového listu se zaokrouhluje na čtyři (4) desetinná místa.

10.11.5. Maximální částka nebo množství podílových listů vydaných jednomu podílníkovi

Maximální částka nebo množství podílových listů vydaných jednomu podílníkovi činí 1 miliardu Kč, nebo 40 milionů eur při celkovém objemu majetku Fondu do 5 miliard Kč včetně, podle toho, která z hodnot je nižší, přičemž tento limit se posuzuje kumulativně ve vztahu ke všem třídám podílových listů vydaných jednomu podílníkovi. Maximální množství podílových listů vydaných jednomu podílníkovi činí 20 % z objemu majetku Fondu při celkovém objemu majetku Fondu vyšším než 5 miliard Kč.

10.11.6. Vydání podílových listů

Dnem vydání je nejpozději desátý pracovní den měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém:

- a) v případě třídy CZK a EUR byly připsány investované peněžní prostředky v dohodnuté částce na běžný účet Fondu vztahující se k dané třídě podílových listů, pokud k pokynu na nákup podílových listů zadanému do obchodního systému mohly být tyto peněžní prostředky jednoznačně přiřazeny, nebo
- b) v případě třídy OCP CZK a OCP EUR byly podány pokyny k vydání podílových listů ve formě objednávky pomocí prostředku komunikace na dálku za předpokladu následné úhrady příslušné částky investorem na základě potvrzení vystavené Investiční společností do dne vydání podílových listů těchto tříd.

V den vydání Investiční společnost připiše příslušný počet podílových listů příslušné třídy podílových listů na majetkový účet vlastníka podílových listů.

Práva z podílového listu a specifická práva vztahující se k příslušné třídě podílového listu vznikají dnem jeho vydání.

10.11.7. Právo odmítnout žádost o vydání podílových listů

Pro udržení stability Fondu nebo své důvěryhodnosti si Fond vyhrazuje právo rozhodnout, které pokyny podílníků na nákup podílových listů akceptuje a které pokyny neakceptuje.

10.11.8. Vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků

V případě tříd CZK a EUR je za dohodnutou částku došlou na běžný účet Fondu vztahující se k dané třídě podílníkovi na jeho účet vlastníka podílových listů připsán odpovídající nejbližší nižší celý počet podílových listů této třídy vypočítaný jako celočíselná část podílu došlé částky a prodejní ceny podílového listu zvýšené o vstupní příirážku. Zbytek došlé částky, který již nestačí na nákup celého jednoho podílového listu, je evidován a započítán při dalším podílníkově nákupu podílových listů či odkoupení jeho podílových listů Investiční společností. V případě odkoupení všech podílových listů je vyplacen spolu s částkou za odkupované podílové listy.

V případě tříd OCP CZK a OCP EUR je za dohodnutou částku dle confirmace na základě následné úhrady došlé na běžný účet Fondu vztahující se k dané třídě podílníkovi na jeho účet vlastníka připsán odpovídající počet podílových listů této třídy vypočítaný jako celočíselná část podílu došlé částky a prodejní ceny podílového listu. Zbytek došlé částky, který již nestačí na nákup celého jednoho podílového listu, je příjmem Investiční společnosti.

10.12. Odkupování podílových listů

10.12.1. Postup při odkupování podílových listů

Každý podílník má v případě tříd CZK a EUR právo na odkoupení svých podílových listů Investiční společností ve výši zvolené finanční částky nebo počtu podílových listů. V případě třídy OCP CZK a OCP EUR má každý podílník právo na odkoupení svých podílových listů Investiční společností ve výši zvoleného počtu celých kusů podílových listů. Podílový list je Investiční společností odkupován za aktuální hodnotu podílového listu vyhlášenou ke dni, ke kterému Investiční společnost v případě třídy CZK obdržela žádost o odkoupení podílového listu, nebo v případě třídy OCP CZK a OCP EUR objednávku na odkoupení podílového listu prostřednictvím prostředku komunikace na dálku, k níž Investiční společnost vystavila confirmaci, případně zmenšenou o srážku při odkupování ve výši podle bodu 10.12.2, je-li to pro konkrétní třídu podílového listu relevantní. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že v případě doručení žádosti o odkoupení podílového listu Investiční společnosti první pracovní den kalendářního měsíce se aktuální hodnotou podílového listu rozumí hodnota vyhlášená k poslednímu dni tohoto kalendářního měsíce. Doručí-li v případě třídy CZK nebo EUR podílník žádost o odkoupení podílového listu distributorovi – investičnímu zprostředkovateli, nebo obchodníkovi s cennými papíry, je rozhodným okamžikem vždy doručení žádosti podílníka samotné Investiční společnosti, nikoliv distributorovi – investičnímu zprostředkovateli. Investiční společnost nemá stanovenou minimální částku, za kterou lze provést jednotlivé odkoupení.

Částka za odkoupené podílové listy třídy CZK je, podle volby podílníka uvedené při podání žádosti o odkup podílových listů, odeslána bezhotovostním bankovním převodem na zvolený účet u peněžního ústavu v České republice. V případě tříd OCP CZK, OCP EUR a EUR je částka za odkoupené podílové listy odeslána bankovním převodem na předem určený bankovní účet investora.

10.12.2. Výše srážky při odkupu

Maximální výše srážky činí při odkupu 3 % v případě tříd CZK a EUR. V případě třídy OCP CZK a OCP EUR není srážka při odkupu uplatňována. Konkrétní výše srážky při odkupu je určována dle bodu 10.16.2. Jedna polovina srážky při odkupu je příjmem Investiční společnosti, zbývající polovina srážky při odkupu zůstává součástí majetku ve Fondu.

10.12.3. Termíny pro odkupování podílových listů

Podání žádosti o odkup podílových listů je v případě tříd CZK a EUR možné denně, v pracovní dny. Pokyn na prodej podílového listu podaný mimo pracovní dny se považuje za žádost o odkoupení obdrženou první pracovní den po podání pokynu. V případě třídy OCP CZK a OCP EUR je možné podání žádosti o odkup podílových listů prostřednictvím prostředku komunikace na dálku denně, nepřetržitě.

10.12.4. Lhůty pro vypořádání žádosti o odkupování podílových listů

Vypořádání žádosti o odkup podílových listů je provedeno bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) pracovních dnů od data, ke kterému byla obdržena žádost o odkoupení, pokud nedojde k pozastavení odkupování podílových listů.

10.12.5. Způsob zaokrouhlování hodnoty podílového listu

Hodnota podílového listu se zaokrouhluje na čtyři (4) desetinná místa

10.12.6. Vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků

V případě tříd CZK a EUR je k úhradě podílníkem požadované částky k výplatě je podílníkovi z jeho účtu vlastníka odepsán odpovídající nejbližší vyšší celý počet podílových listů, vypočítaný jako na celé číslo nahoru zaokrouhlený podíl požadované částky, a prodejní ceny podílového listu. Finanční rozdíl mezi prodejní cenou nejbližšího vyššího celého počtu odkupovaných podílových listů a požadovanou částkou je evidován a započítán při dalším podílníkově prodeji či nákupu podílových listů. V případě, že Investiční společnost odkoupí všechny podílníkovy podílové listy, je tento finanční rozdíl vyplacen spolu s částkou za odkupované podílové listy.

V případě třídy OCP CZK a OCP EUR je k úhradě podílníkem požadovaného odkupu z jeho účtu vlastníka odepsán odpovídající počet podílových listů této třídy dle confirmace vystavení Investiční společností na základě souhrnu pokynů (objednávek) investora k odkupu a na bankovní účet investora je následně odeslána částka za odkupované podílové listy dle confirmace.

Došlo-li v souvislosti s odkoupením podílových listů od jednoho podílníka k chybě ve výpočtu, v jejímž důsledku byly podílové listy odkoupeny za jinou částku, než měly být, částku odpovídající kladnému rozdílu přijatou v dobré víře není příjemce povinen vracet.

V pochybnostech se dobrá víra předpokládá.

10.13. Důvody pro pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů

Fond může pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů až na dobu dvou (2) let, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků (např. run na fond, cenové turbulence apod.) nebo na dobu nezbytně nutnou též z provozních důvodů, zejména ve vztahu k činnostem souvisejícím s účetní závěrkou.

O pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů rozhoduje představenstvo Investiční společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu se uvede datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení a doba, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje. Bližší podmínky stanoví Zákon.

Investiční společnost doručí neprodleně zápis o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu ČNB a současně uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů, důvody pozastavení a dobu, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje.

Jestliže pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu ohrožuje zájmy podílníků, ČNB toto rozhodnutí zruší. Předmětné správní řízení ČNB zahájí vydáním rozhodnutí, které zašle Investiční společnosti a oznámí veřejnou vyhláškou. Opravný prostředek proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek. Investiční společnost neprodleně uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup informaci o tom, že ČNB zrušila pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu.

10.14. Místo vydávání a odkupování podílových listů

Podílové listy jsou vydávány a odkupovány v sídle Investiční společnosti

10.15. Informace o podmínkách, při jejichž splnění administrátor není povinen nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty podílového listu (§ 193 odst. 3 Zákona)

Investiční společnost jako administrátor Fondu není povinna nahradit investorům škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty podílového listu Fondu, pokud je výše škody zanedbatelná a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši náhrady, nebo odchylka od správného výpočtu aktuální hodnoty podílového listu Fondu nepřesahuje 0,5 % aktuální hodnoty podílového listu Fondu. Škodu nesplňující výše uvedená kritéria Investiční společnost investorovi nahradí v souladu se Zákonem.

Škodu způsobenou nesprávně provedeným výpočtem aktuální hodnoty může Investiční společnost nahradit z majetku Fondu, pokud se v důsledku chybného stanovení aktuální hodnoty podílového listu Fond obohatil, a pouze do výše takového obohacení. O tomto postupu rozhodne představenstvo Investiční společnosti.

10.16. Další ustanovení

10.16.1. Nejasné platby

V případě, že částku připisanou na účet Fondu vztahující se k příslušné třídě podílových listů nelze jednoznačně přiřadit pokynu klienta na nákup podílových listů, Investiční společnost podílové listy nevydává a částku odešle bez zbytečného prodlení zpět na účet, ze kterého byly peněžní prostředky zaslány.

10.16.2. Konkrétní výše sazeb vstupní příirážky a srážky při odkupu

Konkrétní výše sazeb vstupní příirážky a srážky při odkupu, je-li to pro příslušnou třídu podílových listů relevantní je předem určována a vyhlášována představenstvem Investiční společnosti a je na vyžádání k dispozici u vybraných licencovaných investičních zprostředkovatelů a u Investiční společnosti. Pro výpočet případné vstupní příirážky nebo srážky při odkupování se použije procentuální sazba, která je platná v den vydání a odkupování podílového listu.

Představenstvo Investiční společnosti může v případě tříd CZK a EUR udělit výjimku z povinnosti zaplatit vstupní příirážku, či snížit její výši. V případě třídy OCP CZK a OCP EUR není vstupní příirážka uplatňována.

10.16.3. Zánik práv z podílového listu

Práva z podílového listu zanikají:

- a) při odkoupení podílových listů Investiční společností dnem odpisu odprodávaných podílových listů z účtu vlastníka podílových listů;
- b) uplynutím tří (3) měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB, jímž se povoluje splynutí nebo sloučení podílových fondů;
- c) dnem výplaty podílu na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu. Toto ustanovení se nevztahuje na zrušení Fondu splynutím nebo sloučením.

10.16.4. Pořadí odkupovaných podílových listů

Má se za to, že jako první jsou odkupovány podílové listy nejdříve podílníkem nabyté.

10.16.5. Obnovené vydávání a odkupování podílových listů

Poté, co skončí pozastavení vydávání a odkupování podílových listů, se podílové listy vydávají a odkupují za první aktuální hodnotu stanovenou ke dni obnovení vydávání a odkupování podílových listů. Tato částka může být, je-li to pro příslušnou třídu podílových listů relevantní zvýšena o vstupní příirážku uvedenou v bodě 10.11.2. Statutu nebo snížena o srážku uvedenou v bodě 10.12.2. Statutu.

10.16.6. Úrok z prodlení po dobu pozastavení vydávání a odkupování podílových listů

Podílník nemá nárok na úrok z prodlení po dobu pozastavení vydávání a odkupování podílových listů, ledaže Investiční společnost byla v prodlení již před pozastavením vydávání a odkupování podílových listů nebo jestliže ČNB zrušila rozhodnutí o pozastavení vydávání a odkupování podílových listů. Investiční společnost uhradí v takovém případě úrok z prodlení v zákonné výši ze svého majetku.

Článek 11. Úplaty a náklady

Údaje o úplatách účtovaných investorům a nákladech hrazených z majetku Fondu jsou uvedeny v tabulce v příloze 1.

11.1. Způsob určení a výše úplaty obhospodařovateli obhospodařující majetek Fondu a administrátorovi Fondu (tj. Investiční společnosti)

Úplata Investiční společnosti za obhospodařování majetku ve Fondu představuje pevnou roční úplatu.

Maximální pevná roční úplata Investiční společnosti za obhospodařování majetku ve Fondu je 2,5 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu, která se vypočte jako průměr hodnot fondového kapitálu Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Procentuální výši pevné roční úplaty v rámci tohoto limitu stanoví představenstvo Investiční společnosti. Pevná roční úplata je hrazena v měsíčních splátkách vždy k poslednímu dni uplynulého kalendářního měsíce. Aktuální výše pevné roční úplaty Investiční společnosti za obhospodařování Fondu je uveřejněna na internetové adrese Investiční společnosti www.atrisinvest.cz a v sídle Investiční společnosti.

11.2. Způsob určení a výše úplaty depozitáři

Roční úplata je v souladu s depozitářskou smlouvou stanovena jako max. 0,17 % p.a. z hodnoty celkových aktiv Fondu, nejméně však 25 000,- Kč měsíčně. Úplata depozitáři je hrazena v měsíčních splátkách ve výši 1/12 z maxima 0,17 % p.a. hodnoty aktiv Fondu, nejméně však 25 000,- Kč měsíčně. Na úplatu je aplikována DPH, dle platných předpisů. V případě, že hodnota celkových aktiv Fondu je vyšší než 1 miliarda Kč a menší než 1,4 miliardy Kč je sazba úplaty depozitáři 0,15 % p.a., v případě, že hodnota celkových aktiv Fondu je vyšší než 1,4 miliardy Kč a menší než 2 miliardy Kč je sazba úplaty depozitáři 0,14 % p.a. a v případě hodnoty celkových aktiv Fondu převyšujících 2 miliardy Kč je sazba úplaty depozitáři 0,13 % p.a. z hodnoty celkových aktiv Fondu, v případě hodnoty celkových aktiv Fondu převyšujících 2,5 miliardy Kč je sazba úplaty depozitáři 0,12 % p.a. z hodnoty celkových aktiv Fondu.

11.3. Způsob určení a výše úplaty osobě, která byla pověřena výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování fondu kolektivního investování nebo administraci fondu kolektivního investování, pokud k takovému pověření dochází a pokud je úplata hrazena z majetku tohoto fondu

Žádné osobě, která je pověřena výkonem jednotlivé činnosti, není hrazena úplata z majetku fondu.

11.4. Přehled dalších nákladů hrazených z majetku Fondu, které nejsou zahrnuty v úplatách podle předchozích odstavců

11.4.1 Náklady související s pořízováním, provozem nebo prodejem nemovitostí včetně jejich příslušenství a obhospodařovací náklady

Fond hradí náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, provozem nebo prodejem nemovitostí, včetně jejich příslušenství, a obhospodařovací náklady. Zejména se jedná o náklady na související znalecké posudky nebo posudky členů výboru odborníků, náklady na právní služby, na služby property a facility management nemovitostních společností, náklady na realitní zprostředkovatele, architekty, statiky, energie, služby, údržbu, opravy, pojištění, revize, provozní náklady, náklady na due diligence, stavební náklady, poplatky katastru nemovitostí a jiné rozumně vynaložené náklady související s výstavbou nemovitostních projektů apod.

11.4.2 Náklady související s pořízením, řízením, provozem a prodejem nemovitostních společností

Fond hradí náklady související s pořízením, držením a prodejem účastí v nemovitostních společnostech, jiným nakládáním s nimi a s uplatňováním práv společníka v nemovitostní společnosti. Zejména se jedná o související znalecké posudky nebo posudky členů výboru odborníků, právní služby, due diligence, soudní poplatky, notářské poplatky a další nutné související náklady.

11.4.3 Další náklady

Fond dále hradí tyto náklady:

- a) Náklady cizího kapitálu;
- b) Náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, provozem a prodejem majetkových hodnot z příslušenství nemovitostí (zejména se jedná o související právní služby, obnovu, údržbu, opravy, energie apod.);
- c) Náklady spojené s obchody s investičními nástroji (provize, poplatky organizátorům trhu a obchodníkům s cennými papíry);
- d) Odměny za uložení a správu investičních nástrojů;
- e) Odměny za vedení majetkových účtů investičních nástrojů,
- f) Poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky;
- g) Úroky z úvěrů a půjček přijatých v souvislosti s obhospodařováním majetku Fondu dle Zákona;
- h) Výdaje vynaložené na audit účetní závěrky Fondu a na vyhotovení daňového přiznání;
- i) Správní a soudní poplatky;
- j) Daně;
- k) Záporné kurzové rozdíly;
- l) Náklady na pojištění;
- m) Úroky ze směnek použitých k zajištění závazků Fondu;
- n) Náklady z finančních derivátů sjednaných na účet Fondu, včetně nákladů souvisejících s finančním kolaterálem.

11.5. Náklady související s obhospodařováním majetku Fondu hrazené Investiční společností

Veškeré další výdaje a náklady související s obhospodařováním majetku Fondu, které nejsou uvedeny v bodech 11.1. až 11.4. jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování majetku Fondu a hradí je zcela Investiční společnost. V případě souhlasu představenstva Investiční společnosti může Investiční společnost uhradit i některé náklady uvedené v bodě 11.4.

11.6. Informace o rozdílných srážkách, přírážkách a nákladech

Fond má v případě tříd CZK a EUR stanoveny rozdílné srážky v závislosti na délce doby držení podílového listu a vstupní přírážky v závislosti na objemu počáteční investice. V případě třídy OCP CZK a OCP EUR není vstupní přírážka ani výstupní srážka uplatňována. Aktuální výši vstupní úplaty (přírážky) nebo výstupní úplaty (srážky) může investor zjistit na internetových stránkách <http://www.atrisinvest.cz>, popř. v sídle Investiční společnosti.

11.7. Úplata za správu pohledávek

Úplatu za správu pohledávek podle § 37e Zákona Fond neuplatňuje.

Článek 12. Údaje týkající se udržitelnosti

12.1. Úvodní informace

V souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (SFDR) a nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088 Investiční společnost níže poskytuje informace k začleňování rizik týkajících se udržitelnosti na úrovni Investiční společnosti a na úrovni Fondu a prohlášení, že Investiční společnost nezohledňuje nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti.

12.2. Popis způsobu, jakým jsou rizika týkající se udržitelnosti začleňována do investičních rozhodnutí

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení nemovitostní společnosti, do níž Fond investuje, které by v případě, že by nastaly, mohly mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice do Fondu.

Faktory, které mohou mít vliv na rizika týkající se udržitelnosti (ESG)¹, zahrnují environmentální faktory (zejména emise skleníkových plynů, energetická náročnost, dopady na biodiverzitu, znečištění vody, nakládání s odpady), sociální faktory (zejména rozdíly v odměňování žen a mužů, rozmanitost vedoucích osob, ochrana zdraví zaměstnanců, dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství) a faktory správy a řízení společností a dalších entit.

Investiční společnost posoudila vliv rizik týkajících se udržitelnosti na Investiční společnost, Fond, nemovitostní společnosti, do nichž Fond investuje, a nemovitosti v majetku Fondu, stejně jako na návratnost investic do Fondu. Na základě provedeného posouzení dospěla Investiční společnost k závěru, že tato rizika nejsou relevantní, a ani významná, a to především z následujících důvodů:

1. Investiční strategie Fondu je zaměřena na aktiva (především nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech), která dle posouzení Investiční společnosti podléhají rizikům týkajícím se udržitelnosti pouze v minimální míře, nebo dokonce takovým rizikům nepodléhají vůbec, přičemž Investiční společnost proaktivně předchází materializaci těchto rizik u Fondu. Za účelem minimalizace těchto rizik, resp. úplné eliminace, pokud je to možné, přijímá vhodná opatření, zejména uzavírá pojistné smlouvy a zajišťuje náležitá provozní a technická opatření na úrovni nemovitostních společností a nemovitostí v majetku Fondu. Případná materializace rizik udržitelnosti nemá podle posouzení Investiční společnosti významný vliv na hodnotu příslušných aktiv, a tedy ani na hodnotu majetku Fondu, zejména z důvodů přijímaných opatření k mitigaci těchto rizik a jejich případného vlivu.

Na základě výše uvedeného tak Investiční společnost rizika týkající se udržitelnosti do investičních rozhodnutí týkajících se Fondu nezačleňuje; Investiční společnost však relevantní dílčí rizika² bere u Fondu v potaz v rámci plnění obecné prevenčních povinností předcházení vzniku škody či jiné újmy, zejména za účelem přijímání vhodných opatření, jak je uvedeno výše v tomto odstavci 12.2.

Investiční společnost v rámci systému řízení rizik průběžně monitoruje případný vznik nebo zvýšení významu rizik týkajících se udržitelnosti. Tento monitoring slouží k vyhodnocení, zda došlo ke změně úrovně rizik týkajících se udržitelnosti. V případě, že Investiční společnost tato rizika vyhodnotí jako významná pro Fond, zohlední tato rizika v investičních rozhodnutích, týkajících se Fondu, přiřazením příslušné váhy těmto rizikům.

12.3. Výsledek posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost investice

Pravděpodobné dopady rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost investic do Fondu Investiční společnost hodnotí jako zanedbatelné.

¹ Z angl. "Environmental, Social and Governance sustainability".

² Viz zejména čl. 7.2.3, 7.2.6, 7.2.8, 7.2.24 a 7.2.25 výše.

12.4. Informace o nezohledňování nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti

Fond v současnosti nezohledňuje nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti podle čl. 7 SFDR, zejména z následujících důvodů:

1. Fond neprosazuje enviromentální nebo sociální vlastnosti nebo kombinaci těchto vlastností ve smyslu SFDR;
2. Fond nesleduje cíl udržitelných investic ve smyslu SFDR;
3. U aktiv, do kterých Fond investuje, nejsou v současnosti k dispozici adekvátní informace pro řádné zohlednění nepříznivých dopadů, a nemovitostní společnosti, v nichž má Fond účast, nemají v současnosti povinnost takové informace vypracovat a poskytovat, a
4. Fond v současnosti nemá dostupné vhodné nástroje pro takové zohlednění za přiměřených komerčních podmínek.

Investiční společnost u Fondu pravidelně vyhodnocuje uvedené důvody na roční bázi. V případě jejich materiální změny, anebo v případě, že Fond začne sledovat cíl udržitelných investic či prosazovat enviromentální nebo sociální vlastnosti, Investiční společnost vyhodnotí důvodnost zohledňování nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti pro Fond.

12.5. Prohlášení o nezohlednění kritérií EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti

„Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.“

Článek 13. Další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice

13.1. Informace o statutu

13.1.1 Pravidla pro aktualizaci statutu a způsob uveřejňování statutu a jeho změn

Statut je pravidelně aktualizován. Pokud vznikne potřeba změny Statutu, představenstvo Investiční společnosti rozhodne o tom, zda a jak se Statut změní. O novém znění Statutu rozhoduje představenstvo na svém zasedání.

Změna Statutu nepodléhá předchozímu schválení ČNB.

Aktuální znění Statutu je uveřejňováno způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to prostřednictvím webových stránek Investiční společnosti <http://www.atrisinvest.cz>.

13.1.2 Upozornění, že vedle statutu se uveřejňuje také sdělení klíčových informací a že údaje v něm uvedené musí být v souladu s údaji obsaženými ve statutu

Vedle Statutu Fond uveřejňuje také Sdělení klíčových informací, tj dokument, který obsahuje klíčové informace pro investory a údaje v něm obsažené musí být v souladu s údaji obsaženými v tomto Statutu. Obsahuje stručné základní charakteristiky podílového fondu nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení povahy a rizik investice, která je jim nabízena, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Sdělení je uveřejňováno způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to prostřednictvím webových stránek Investiční společnosti <http://www.atrisinvest.cz>.

Pro investory, kteří vyslovili souhlas Investiční společnosti, která obhospodařuje Fond, s přístupem ke Statutu a Sdělení klíčových informací pouze na internetových stránkách, kterým byla elektronicky sdělena internetová adresa včetně údaje, kde na ni mohou příslušné Sdělení klíčových informací a Statut nalézt a mají kdykoliv možnost využít Sdělení klíčových informací nebo Statut po dobu přiměřenou jejich účelu, budou tyto dokumenty uveřejněny pouze na internetových stránkách Investiční společnosti obhospodařující Fond.

Každý investor má právo vyžádat si Statut a Sdělení klíčových informací v listinné podobě.

Jestliže o to investor požádá, poskytne mu Investiční společnost nad rámec údajů uvedených ve Statutu údaje o:

- a) kvantitativních omezeních uplatňovaných při řízení rizik spojených s investováním Fondu,
- b) technikách uplatňovaných k obhospodařování Fondu,
- c) vývoji hlavních rizik spojených s investováním Fondu a
- d) vývoji výnosů jednotlivých druhů věcí, které mohou být nabyty do jmění Fondu.

Investiční společnost v rámci pravidelného informování investorů uveřejní, je-li to relevantní, na www.atrisinvest.cz. také informace dle § 241 odst. 1 písm. t) Zákona a dle článku 108 a 109 Nařízení k AIFMD o:

- a) procentním podílu majetku, který podléhá zvláštním opatřením v důsledku jeho nízké likvidity, na celkovém majetku Fondu,
- b) nových opatřeních přijatých k řízení rizika nedostatečné likvidity Fondu,
- c) rizikovém profilu Fondu a systému řízení rizik, který uplatňuje Investiční společnost a

- d) míře využití pákového efektu Fondem a změnách v míře využití pákového efektu, zárukách poskytnutých v souvislosti s využitím pákového efektu Fondem, jakož i veškerých změnách týkajících se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu.

Výše uvedené dokumenty lze získat v sídle Investiční společnosti, na Plzeňská 16, Praha 5, 150 00 v pracovní dny od 10,00 do 16,00 hod., případně elektronicky dotazem na adresu elektronické pošty info@atrisinvest.cz.

- 13.1.3 Označení orgánu obhospodařovatele fondu kolektivního investování, do jehož působnosti náleží schvalování statutu a jeho změn

Jakékoli změny Statutu musí být schváleny představenstvem Investiční společnosti.

- 13.1.4. Datum podpisu platného znění Statutu členem statutárního orgánu

Datum a podpis platného znění Statutu předsedy představenstva Investiční společnosti s uvedením jeho jména a příjmení jsou uvedeny na konci tohoto Statutu.

13.2. Doplnující informace o Fondu

- 13.2.1. Označení fondu kolektivního investování podle druhu majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění fondu kolektivního investování

Fond není klasickým fondem cenných papírů. Jedná se o speciální fond nemovitostí, který investuje převážně do nemovitostních majetkových hodnot.

- 13.2.2. Charakteristika typického investora, pro kterého je fond kolektivního investování určen, a to zejména z hlediska vztahu investora k rizikům spojeným s investováním do fondu, požadované úrovně jeho zkušeností s investováním na kapitálovém trhu a z hlediska přibližné doby, po kterou by měla být investice držena, aby investor mohl dosáhnout očekávaného výnosu

Investice do Fondu je vhodná pro podílníky, kteří chtějí prostřednictvím Fondu obohatit své základní portfolio investic o nemovitosti. Podílové listy Fondu jsou vhodné zejména pro podílníky s nižší až průměrnou ochotou nést riziko a institucionální investory typu penzijních fondů z důvodu vhodné diverzifikace a optimalizace portfolií. Podílník by měl mít představu o střednědobém až dlouhodobém časovém horizontu investic. Pro omezení celkového rizika Fondu může být Fond na úrovni Fondu jako celku nebo na úrovni jednotlivých tříd podílových listů zajišťován proti měnovému riziku, přesto by měl být investor schopen akceptovat i delší období negativního vývoje hodnoty podílového listu. Fond je proto vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál na pět (5) let. Vzhledem k rizikům, jimž mohou být investice Fondu vystaveny, se nedoporučuje nabývat podílové listy na úvěr. Pro nemovitostní fondy je dále charakteristické, že nemovitostní aktiva v majetku Fondu mají nižší likviditu, což znamená, že jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje čas v délce několika týdnů či měsíců. V důsledku nepříznivého vývoje likvidity majetku Fondu může dojít dokonce k omezení likvidity samotných podílových listů, v krajním případě pozastavení jejich odkupu na dobu až dvou let. Pozastavení odkupu podílových listů podléhá následné revizi ze strany ČNB.

Typickým investorem je osoba s vyšší averzí vůči riziku, která preferuje nižší výnos před vyšším rizikem z investování. Je to osoba, která může investováním do Fondu diverzifikovat již svoje provedené investice.

Investice do Fondu by měla být střednědobého až dlouhodobého charakteru, a investiční horizont investice do Fondu činí pět (5) let a více.

13.2.3. Stručné vysvětlení způsobu rozhodování o investicích do majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění fondu

O nabytí majetkových hodnot do jmění fondu rozhoduje jeho obhospodařovatel. Při rozhodování vychází ze strategie Fondu a vybírá příslušné majetkové hodnoty tak, aby odpovídaly rizikovému profilu fondu s cílem zajistit co nejvyšší výnos.

Před investicemi do nemovitostních majetkových hodnot jsou zpracovávány posudky znalce či člena výboru odborníků. Vždy je též prováděna analýza ekonomické výhodnosti zamýšleného obchodu.

13.2.4. Údaje o podmínkách, za kterých může být rozhodnuto o likvidaci nebo přeměně Fondu, včetně lhůty, v jaké budou investoři o tomto záměru informováni, a postupu při zrušení nebo přeměně

A. Fond se zrušuje s likvidací, jestliže

- a) o tom rozhodl jeho obhospodařovatel,
- b) jeho obhospodařovatel byl zrušen s likvidací, nerozhodne-li Česká národní banka o převodu obhospodařování tohoto fondu na jiného obhospodařovatele,
- c) zaniklo oprávnění obhospodařovatele podílového fondu tento fond obhospodařovat, nerozhodne-li Česká národní banka o převodu obhospodařování tohoto fondu na jiného obhospodařovatele,
- d) o tom rozhodla Česká národní banka nebo o tom rozhodl soud, nebo
- e) uplynula doba, na kterou byl vytvořen.

Česká národní banka může rozhodnout o zrušení Fondu s likvidací, jestliže

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR,
- b) výše fondového kapitálu tohoto fondu do 6 měsíců ode dne jeho vzniku nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR, nebo
- c) odňala jeho obhospodařovateli povolení k činnosti investiční společnosti a nerozhodla-li současně o změně obhospodařovatele.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti investiční společnosti

- a) bylo-li rozhodnuto o úpadku investiční společnosti,
- b) byl-li insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku investiční společnosti,
- c) není-li ve lhůtě 90 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o udělení tohoto povolení nabylo právní moci, podán návrh na zápis do obchodního rejstříku nebo není-li tomuto návrhu vyhověno, bylo-li povolení uděleno právnické osobě před jejím zápisem do obchodního rejstříku, nebo
- d) jestliže o odnětí povolení k činnosti požádala investiční společnost, nevykonává-li dále činnost, ke které je třeba povolení podle tohoto zákona.

V případě, že ke zrušení Fondu dává podnět Investiční společnost, budou o takovémto záměru podílníci vhodným způsobem informováni nejméně 90 dnů předem. Informace o záměru budou uveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to prostřednictvím webových stránek Investiční společnosti www.atrisinvest.cz.

Ke dni zrušení Fondu je Investiční společnost povinna sestavit mimořádnou účetní závěrku Fondu podle zákona upravujícího účetnictví.

Obhospodařovatel podílového fondu zpeněží majetek v tomto fondu a splní dluhy v tomto fondu do 6 měsíců ode dne zrušení tohoto fondu.

Administrátor podílového fondu vyplatí podílníkům jejich podíly na likvidačním zůstatku do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku v tomto fondu a splnění dluhů v tomto fondu.

Bližší podmínky stanoví Zákon.

B. Přeměna Fondu dle tohoto Statutu

- a) Splynutí podílových fondů
- b) Sloučení podílových fondů
- c) Přeměna podílového fondu na akciovou společnost

Ke všem přeměnám podílového fondu dle tohoto Statutu je nutný souhlas ČNB. O přeměnách rozhoduje obhospodařovatel.

Při splynutí a sloučení uveřejní administrátor na internetových stránkách zrušovaného fondu rozhodnutí ČNB o povolení splynutí nebo sloučení, a to do jednoho měsíce ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Česko národní banky. Uveřejněním tohoto oznámení vzniká podílníkům zrušovaného fondu právo na odkoupení podílového listu bez srážky. Toto právo zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne uveřejnění oznámení.

Splyňující nebo slučované podílové fondy se zrušují a jejich podílníci se stávají podílníky nově vznikajícího podílového fondu uplynutím stanovené lhůty k rozhodnému dni splynutí, resp. sloučení. Administrátor podílového fondu je povinen do tří měsíců ode dne zrušení splyňujících (resp. slučovaných) podílových fondů vyměnit podílníkovi podílový list zrušeného podílového fondu za podílový list nově vzniklého (resp. přejímajícího) podílového fondu v poměru určeném podle Zákona.

Bližší podmínky stanoví zákon.

Při přeměně Fondu na akciovou společnost uveřejní administrátor na internetových stránkách přeměňovaného fondu www.atrisinvest.cz rozhodnutí ČNB o povolení přeměny, a to do jednoho měsíce ode dne nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí. Uveřejněním tohoto oznámení vzniká podílníkům zrušovaného fondu právo na odkoupení podílového listu bez srážky. Toto právo zaniká není-li uplatněno do dvou měsíců ode dne uveřejnění oznámení.

Bližší podmínky stanoví zákon.

13.2.5. Kontaktní místo, kde je možné v případě potřeby získat dodatečné informace

Dodatečné informace lze v případě potřeby získat v sídle Investiční společnosti, na adrese Plzeňská 16, Praha 5, 150 00 od 10,00 do 16,00 hod., případně elektronicky na internetové adrese www.atrisinvest.cz, či dotazem na adresu elektronické pošty info@atrisinvest.cz nebo telefonicky na č. 222 204 444.

13.2.6. Základní údaje o daňovém režimu, který se vztahuje na fond kolektivního investování, držbu a převod podílových listů nebo akcií tohoto fondu.

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

Ke dni vydání Statutu zákon o dani z příjmu stanoví pro Fond sazbu daně 5 %. Předmětem daně z příjmů fyzických nebo právnických osob jsou příjmy z prodeje podílových listů podle příslušných ustanovení zákona o dani z příjmů. U fyzických osob, které nemají podílové listy zahrnuté v obchodním majetku, jsou příjmy z odkoupení podílových listů osvobozeny od daně z příjmu, pokud podílník vlastnil tyto podílové listy déle než 3 roky nebo pokud příjmy z odkoupení podílových listů nepřesáhly ve zdaňovacím období 100 000 Kč.

Režim zdanění příjmů nebo zisků jednotlivých podílníků závisí na platných daňových předpisech, které nemusí být pro každého podílníka shodné. V případě nejistoty podílníka ohledně režimu jeho zdanění se doporučuje využít služeb daňového poradce.

13.2.7. Způsob a četnost uveřejňování zpráv o hospodaření Fondu

Investiční společnost je povinna nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období zaslat ČNB výroční zprávu Fondu a uveřejnit ji též způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na webových stránkách Investiční společnosti www.atrisinvest.cz.

Administrátor Fondu je povinen do dvou (2) měsíců po uplynutí prvních šesti (6) měsíců účetního období zaslat ČNB v elektronické podobě svou pololetní zprávu a uveřejnit ji způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na webových stránkách Investiční společnosti www.atrisinvest.cz.

Výroční zpráva a pololetní zpráva Investiční společnosti a Fondu je dále podílníkům k dispozici v sídle Investiční společnosti.

Dále jsou uveřejňovány způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na webových stránkách Investiční společnosti www.atrisinvest.cz, údaje o:

- a) aktuální hodnotě fondového kapitálu a o částce, za kterou jsou podílové listy vydávány a odkupovány,
- b) počtu vydaných a odkoupených podílových listů za každý kalendářní měsíc a o částkách, za které byly tyto podílové listy vydány a odkoupeny,
- c) skladbě majetku Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce.

13.2.8. Orgán dohledu Fondu

Dohled nad dodržováním Zákona, podmínek stanovených v rozhodnutí vydaném podle Zákona, Statutu a dalších povinností dle zákona vykonává Česká národní banka, která je státním orgánem dohledu nad kapitálovým trhem.

adresa: Na Příkopě 28, Praha 1, PSČ 115 03;

telefon: 800 160 170;

e-mailová adresa: podatelna@cnb.cz

URL adresa: <http://www.cnb.cz>

13.2.9. Informace dle SFTR

13.2.9.1. Obecný popis SFT a swapů veškerých výnosů využívaných Fondem a důvody pro jejich využití.

V souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2015/2365 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 (SFTR) Investiční společnost níže poskytuje informace k obchodům zajišťujícím financování (Securities Financing Transactions). Jedná se o:

- a) repo obchody,
- b) půjčky cenných papírů nebo komodit a výpůjčky cenných papírů nebo komodit,
- c) koupě se současným sjednáním zpětného prodeje nebo prodej se současným sjednáním zpětné koupě,
- d) maržové obchody.

Pro účely požadavku čl. 14 odst. 1 Nařízení SFTR Investiční společnost prohlašuje, že Fond může využívat obchody zajišťující financování ve smyslu čl. 3 odst. 11 písm. a) SFTR, konkrétně repo obchody. Výroční a pololetní zpráva Fondu obsahuje informace o tom, zda Fond v rozhodném období repo obchody skutečně využíval, nebo nikoliv.

Fond nevyužívá půjčky cenných papírů nebo komodit a výpůjčky cenných papírů nebo komodit, koupě se současným sjednáním zpětného prodeje nebo prodej se současným sjednáním zpětné koupě nebo operace, které by měly povahu maržového obchodu, ani swapy veškerých výnosů. Pokud by byly takové operace využívány, budou do Statutu doplněny informace dle příslušných ustanovení SFTR.

Repo obchody mohou být Fondem využívány pouze za účelem uvedeným v čl. 6.9 Statutu Fondu, tedy efektivní správy portfolia Fondu. Především pak za účelem krátkodobého překlenutí nedostatečné finanční likvidity Fondu, případně krátkodobého financování nákupu nemovitostních aktiv do Fondu.

13.2.9.2. Celkové údaje za repo obchody

Druhy aktiv, které lze u repo obchodů využít:

Pro účely repo obchodů lze využít všechny druhy aktiv, které odpovídají investiční strategii a rizikovému profilu Fondu a jsou v souladu s Nařízením vlády.

Předmětem repo obchodů jsou především státní dluhopisy nebo státní pokladniční poukázky členských států Evropské unie, cenné papíry vydávané centrální bankou členského státu Evropské unie, případně likvidní korporátní dluhopisy a nástroje peněžního trhu bonitních emitentů se splatností odpovídající investičnímu Fondu, tomuto Statutu a požadavkům Nařízení vlády.

Peněžní prostředky z repo obchodů jsou dále používány v souladu s investiční strategií Fondu.

Maximální podíl spravovaných aktiv, který lze u repo obchodů využít:

Maximální podíl spravovaných aktiv Fondu, která lze alokovat prostřednictvím repo obchodů, nesmí přesáhnout 30 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Předpokládaný podíl spravovaných aktiv, který bude u repo obchodů využit

V závislosti na tržních podmínkách se skutečný podíl spravovaných aktiv, který bude u repo obchodů využit, bude pohybovat v rozmezí 0 % až 30 %. Skutečný podíl bude uveden ve výroční a pololetní zprávě Fondu.

13.2.9.3. Kritéria výběru protistran (včetně právního statusu, země původu, minimálního úvěrového hodnocení)

Repo obchody mohou být uzavírány pouze s přípustnými protistranami ve smyslu Nařízení vlády, které podléhají dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má protistrana sídlo, a na základě jejich schopností poskytnout dostatečnou likviditu a konkurenceschopnou cenu pro Fond. Každá protistrana repo obchodu podléhá posuzovacímu procesu, při kterém jsou zohledňovány zejména následující faktory:

- a) kreditní hodnocení protistrany,
- b) země původu protistrany a její majetková struktura a právní status,
- c) dohled, kterému protistrana podléhá,
- d) finanční síla protistrany,
- e) procesy vnitřní kontroly a reputace protistrany,
- f) politické a případné další faktory, které mohou ovlivnit stabilitu trhů, na kterých protistrana působí.

Zpravidla jde o banky sídlící v České republice nebo jiném členském státě EU mající rating v investičním stupni. V případě, že je v tomto procesu protistrana schválena pro obchodování, jsou stanoveny vnitřní limity pro uzavírání obchodů s touto protistranou.

13.2.9.4. Přijatelný kolaterál

Za přijatelné zajištění (kolaterál) podle dohody s protistranou repo obchodu o zajištění ve smyslu SFTR se považují všechny druhy aktiv, které odpovídají investiční strategii a rizikovému profilu Fondu, jsou v souladu s Nařízením vlády, článkem 6.9 Statutu a jsou v souladu s postupy účinné správy portfolia Fondu.

Investiční společnost nebude při obhospodařování Fondu v rámci repo obchodů přijímat na účet Fondu kolaterál. Pokud by byly takové operace využívány, budou do Statutu doplněny informace dle příslušných ustanovení SFTR.

13.2.9.5. Ocenění kolaterálu

Investiční společnost nebude při obhospodařování Fondu využívat reverzní repo, a tedy přijímat na účet Fondu kolaterál. Pokud by byly takové operace využívány, budou do Statutu doplněny informace o ocenění přijatého kolaterálu dle příslušných ustanovení SFTR.

13.2.9.6. Řízení rizik

Popis rizik souvisejících s repo obchody obsahuje článek 7.2.22. Statutu. Řízení rizik souvisejících s repo obchody spočívá především ve výběru a schvalování vhodných protistran; zohledňují se faktory uvedené výše v článku 13.2.9.3. Statutu. Transakční riziko, vypořádací riziko a operační riziko související s repo obchody Investiční společnost řídí v souladu s obecnými principy řízení těchto rizik na úrovni Investiční společnosti.

Investiční společnost nebude při obhospodařování Fondu využívat reverzní repo, a tedy přijímat na účet Fondu kolaterál. Pokud by byly takové operace využívány, budou do Statutu doplněny informace dle příslušných ustanovení SFTR a zavedeny postupy pro řízení souvisejících rizik.

13.2.9.7. Úschova aktiv a kolaterálu

Úschova aktiv využitých v rámci repo obchodů a zajištění (kolaterálu) je prováděna Depozitářem Fondu.

13.2.9.8. Opětovné použití kolaterálu

Kolaterál nepeněžního charakteru nemůže být dále prodán nebo použit dále jako kolaterál.

13.2.9.9. Rozdělování výnosů a nákladů repo obchodů

Veškeré úrokové výnosy přijaté v souvislosti s repo obchody jsou výnosem Fondu a veškeré úrokové náklady spojené s repo obchody jsou nákladem Fondu. Transakční náklady (zejména poplatky za zpracování, náklady na úschovu) související s repo obchody jsou nákladem Fondu. Fond nevyužívá při repo obchodech žádné třetí strany, a to ani třetí strany spřízněné s Investiční společností (např. zprostředkovatele zápůjčky).

13.2.10. Upozornění investorům

Povolení k vytvoření Fondu, ani výkon dohledu ČNB a schválení Statutu ze strany ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu obhospodařovatelem, administrátorem, depozitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.

Podílové listy Fondu nemohou být nabízeny, prodávány, předávány nebo převáděny ve Spojených státech amerických nebo osobám, které mají podle amerického zákona o dodržování daňových předpisů v případě zahraničních účtů (Foreign Account Tax Compliance Act – FATCA) vazbu na Spojené státy americké. Pokud by se investor stal takovou osobou, je bez zbytečného odkladu povinen informovat o této skutečnosti Investiční společnost.

13.3. Ostatní informace

13.3.1. Podmínky změny investiční strategie

Ke změně investiční strategie Fondu může dojít za podmínek stanovených v § 207 Zákona. V případě změny investiční strategie v důsledku změny Statutu se uplatní též článek 13.1.1. Statutu.

13.3.2. Informace o smluvním závazku investora v souvislosti s investicí do Fondu

Informace o právních důsledcích vztahujících se ke smluvnímu závazku investora v souvislosti s investicí do Fondu obsahuje smlouva, uzavřená mezi Investiční společností a investorem, včetně případných všeobecných obchodních podmínek.

Pro řešení sporů ze smlouvy v souvislosti s investicí investora do Fondu jsou příslušné soudy České republiky, nestanoví-li donucující ustanovení právního předpisu jinak. Rozhodným právem pro smluvní závazkový vztah v souvislosti s investicí investora do Fondu je právní řád České republiky, není-li v příslušné smlouvě uvedeno jinak. Jsou-li splněny další podmínky dle zákona č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, má investor právo obrátit se při řešení sporů z dané smlouvy na finančního arbitra.

13.3.3. Stručné informace o systému odměňování zaměstnanců Investiční společnosti

Investiční společnost uplatňuje systém odměňování svých zaměstnanců, založený primárně na pevné složce odměny. Pevná složka odměny je stanovena tak, aby kumulativní výše pevných složek odměn u všech zaměstnanců byla přiměřená očekávaným hospodářským výsledkům Investiční společnosti. Při stanovení výše fixní složky odměny bere Investiční společnost v úvahu zejména zastávanou pozici v rámci organizačního uspořádání Investiční společnosti, dobu relevantní odborné praxe a celkovou dobu zastávání konkrétní dotčené pozice. Žádný ze zaměstnanců nemá stanovenou výkonnostní (variabilní) složku odměny, pokud Investiční společnost nerozhodne jinak. Výkonnostní složka odměny je v takovém případě stanovena vždy jako nenároková a závislá na celkové finanční výkonnosti Investiční společnosti a nesmí převýšit pevnou složku odměny; vždy je vyhodnocována v rámci období, které není kratší než jeden rok.

Investiční společnost uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Investiční společnost nebo Fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému

odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu Fondu, jsou v souladu s investiční strategií Fondu a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Systém odměňování respektuje všechny platné právní předpisy, včetně předpisů zakazujících diskriminaci dle pohlaví, věku nebo dalších obdobných faktorů. Systém odměňování zohledňuje faktory týkající se udržitelnosti, zejména pak vychází z principu rovnosti odměňování mužů a žen a není v rozporu s principem rozmanitosti vedoucích osob, když nikterak neomezuje přístup k vedoucím funkcím Investiční společnosti na základě pohlaví, věku nebo dalších obdobných faktorů.

Podrobnosti o aktuálním uplatňovaném systému odměňování, stanoví vnitřní předpis Investiční společnosti. Investorovi může být bezúplatně poskytnut v listinné podobě na vyžádání.

13.3.4 Podrobnosti o povaze a zdroji střetu zájmů

Podrobnosti o povaze a zdroji střetu zájmů a jeho řízení jsou uvedeny v dokumentech Sdělení k řízení střetu zájmů a Pravidla řízení střetu zájmů, které jsou zveřejněny prostřednictvím webových stránek Investiční společnosti <https://www.atrisinvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>.

13.4. Schválení a účinnost Statutu

Představenstvo Investiční společnosti schválilo aktualizovaný statut dne 30. 9. 2026 s účinností od 30. 10. 2026.

V Praze dne 30. 9. 2026

Ing. Hana Seifertová v.r.

předsedkyně představenstva

Ing. Dušan Friedl v.r.

místopředseda představenstva



+420 222 204 444



frontoffice@atrisinvest.cz

ATRIS investiční společnost, a.s.
Plzeňská 3217/16
150 00 Praha 5 – Smíchov
IČO: 276 47 188

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 11488
č. účtu fondu Realita: 626111628/0300

Příloha č. 1 Přehled úplat a nákladů

Úplaty účtované investorům a náklady hrazené z majetku Fondu jsou zobrazeny v následující tabulce

Jednorázové úplaty účtované investorovi před nebo po ukončení investice

(jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice. Aktuální výši vstupní úplaty nebo výstupní úplaty může investor zjistit na internetových stránkách www.atrisinvest.cz, popř. v sídle investiční společnosti – ceník)

Vstupní úplata (přirážka) pro třídu CZK	5 % (z výše investice)
Vstupní úplata (přirážka) pro třídu EUR	5 % (z výše investice)
Vstupní úplata (přirážka) pro třídu OCP CZK	není uplatňován
Vstupní úplata (přirážka) pro třídu OCP EUR	není uplatňován
Výstupní úplata (srážka) pro třídu CZK	3 % (z odkupované částky)
Výstupní úplata (srážka) pro třídu EUR	3 % (z odkupované částky)
Výstupní úplata (srážka) pro třídu OCP CZK	není uplatňován
Výstupní úplata (srážka) pro třídu OCP EUR	není uplatňován

Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku

(Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku Fondu, tudíž snižují výkonnost Fondu)

Celková nákladovost pro třídu CZK	1,84 % (r. 2025)
Celková nákladovost pro třídu OCP CZK	1,84 % (stanoveno odhadem)
Celková nákladovost pro třídu OCP EUR	1,84 % (stanoveno odhadem)
Celková nákladovost pro třídu EUR	1,84 % (stanoveno odhadem)

Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek

(Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku Fondu, snižují tudíž výkonnost Fondu)

Jednorázové úplaty účtované investorovi před nebo po ukončení investice (jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice. Aktuální výši vstupní úplaty nebo výstupní úplaty může investor zjistit na internetových stránkách www.atrisinvest.cz, popř. v sídle investiční společnosti - ceník)

Tyto náklady nejsou účtovány.

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