

## STATUT

### Property Fund for Living I. Podfond

(Fond kvalifikovaných investorů)

#### Obsah:

I.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU .....	2
II.	INVESTIČNÍ STRATEGIE, TECHNIKY OBHOSPODAŘOVÁNÍ A INVESTIČNÍ LIMITY .....	3
III.	RIZIKOVÝ PROFIL .....	6
IV.	INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI.....	8
V.	ZÁSADY HOSPODAŘENÍ FONDU.....	9
VI.	ALOKAČNÍ POMĚR PRO TŘÍDY PODFONDU.....	11
VII.	INFORMACE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH PODFONDU.....	13
VIII.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ .....	15

#### Kontakty pro investory:

CODYA investiční společnost, a.s.  
Lidická 1879/48  
602 00 Brno-Černá Pole

internetové stránky: [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz)  
email: [info@codyainvest.cz](mailto:info@codyainvest.cz)  
infolinka: +420 513 034 190

#### Pracovní doba:

pracovní dny

09:00 – 15:00

## Property Fund for Living I. Podfond Statut účinný od 1.5.2022

Property Fund for Living SICAV a.s., se sídlem Jeremiášova 2722/2a, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 10830154, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, spisová značka 26310 (dále jen „**Fond**“) vydává tento statut ke svému podfonde Property Fund for Living I. Podfond (dále jen „**Podfond**“), který obsahuje investiční strategii Podfonde, popis rizik spojených s investováním do Podfonde s výjimkou těch, které jsou uvedeny ve statutu Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice neuvedené ve statutu Fondu (dále jen „**Statut**“):

### I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

#### 1.1 Označení podfonde

Property Fund for Living I. Podfond

#### 1.2 Zkrácené označení Podfonde

PFL I. Podfond

#### 1.3 Den vzniku Podfonde

Podfond byl vytvořen rozhodnutím jediného člena představenstva Fondu, který zároveň vypracoval jeho Statut. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**“) dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), dne 10.5.2021. Za Den zahájení je považován den, kdy byly emitovány investiční akcie příslušné třídy poprvé.

#### 1.4 Další informace o Podfonde

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond je podfondem fondu kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

Fond nemá hlavního podpůrce.

#### 1.5 Údaje o obhospodařovateli a administrátorovi

Obhospodařovatelem a administrátorem Podfonde je CODYA investiční společnost, a.s., IČ: 06876897, se sídlem Poňava 135/50, Lelekovice, PSČ 664 31, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7923 (dále jen „**Společnost**“).

Další informace jsou uvedeny ve statutu Fondu.

#### 1.6 Údaje o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Podfond funkci depozitáře Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 000 01 350, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka BXXXVI 46 (dále jen „**Depozitář**“).

Další informace jsou uvedeny ve statutu Fondu.

#### 1.7 Údaje o auditorovi

Auditorem Fondu vč. podfondů je BDO Audit, s.r.o., IČO 45314381, se sídlem V parku 2316/12, 148 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp.zn. C 7276, a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 018.

#### 1.8 Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti

Společnost jako obhospodařovatel Podfonde pověřila, na základě smlouvy o výkonu činnosti poradce, výkonem jednotlivých činností, které jsou součástí obhospodařování Podfonde, společnost fojtik invest s.r.o., se sídlem Na vysoké I 347/13, Radlice, 150 00 Praha 5, IČO 081 69 276, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 315408 (dále též jen „**Poradce**“).

Za výkon činnosti Poradci náleží odměna, která není součástí úplaty Společnosti za obhospodařování.

Poradce bude vykonávat zejména podpůrné činnosti související s formulováním investiční strategie Podfonde, bude zejména vytvářet tržní analýzy a vyhledávat, navrhopvat a spravovat investiční příležitosti.

Obsah konkrétních práv a povinností mezi Společností a Poradcem upravuje příslušná smlouva.

#### 1.9 Uveřejňování informací na internetových stránkách

Internetové stránky, prostřednictvím kterých Podfond uveřejňuje informace podle ZISIF, statutu Fondu a Statutu jsou <https://www.codyainvest.cz/>, příp. internetové stránky tam uvedené.

Podfond poskytuje informace rovněž způsoby uvedenými ve statutu Fondu.

Údaje:

- o aktuální hodnotě fondového kapitálu Podfonde;
- o aktuální hodnotě investiční akcie Podfonde;
- o struktuře majetku Podfonde k poslednímu dni příslušného období;

jsou zpřístupněny za příslušné oceňovací období nejpozději do 30 dní následujících po skončení příslušného oceňovacího období.

#### 1.10 Upozornění investorům

Zápis Podfondu do seznamu vedeného ČNB ani výkon dohledu není zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Podfondu, nemůže vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu, obhospodařovatelem, administrátorem, depozitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.

Jednotlivá ustanovení statutu Fondu jsou aplikovatelná na Podfond, pokud z tohoto Statutu nevyplývá něco jiného. V případě, že je konkrétní záležitost upravena v tomto Statutu a statutu Fondu odlišně, použije se u ustanovení uvedené v tomto Statutu.

## II. INVESTIČNÍ STRATEGIE, TECHNIKY OBHOSPODAŘOVÁNÍ A INVESTIČNÍ LIMITY

### 2.1 Investiční cíl

Investičním cílem Podfondu je ve dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do majetkových účastí v Nemovitostních společnostech; a také prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu dochází v regionu střední Evropy.

Podfond je oprávněn věci, které mohou být nabyty do jmění Podfondu pořizovat, zhodnocovat, prodávat i pronajímat. Podfond je rovněž oprávněn věci, které mohou být nabyty do jmění Podfondu pořizovat s využitím zápůjček a úvěrů a provádět jiné nakládání s těmito věcmi.

Do jmění Podfondu mohou být nabyty i další druhy věcí, které jsou uvedeny ve článku 2.3 Statutu.

Ke změně investiční strategie Podfondu je nezbytný souhlas dozorčí rady Fondu.

Investiční strategií k dosažení investičního cíle je výběr aktiv a způsob investování Podfondu.

### 2.2 Způsob investování a výběr aktiv do Podfondu

Rozhodování o investicích do majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění Podfondu, činí výhradně Společnost a vychází při něm z investiční strategie Podfondu. Podkladem pro rozhodnutí Společnosti je podrobná analýza ekonomické výhodnosti zamýšlené investice s ohledem na její výkonnost a rizika a dále případně právní, účetní, daňové

a další analýzy a stanovisko Poradce Podfondu a investičního výboru. Společnost však není stanoviskem Poradce Podfondu ani investičního výboru vázána.

I Investiční výbor je poradním orgánem Společnosti. Členy investičního výboru Podfondu jmenuje a odvolává statutární orgán Fondu na návrh akcionářů Fondu vlastnicích zakladatelské akcie a předsedy představenstva Společnosti. Každý akcionář Fondu má právo navrhnout 1 (slovy: jednoho) člena investičního výboru a 1 (slovy: jednoho) člena navrhuje Společnost. Informace o složení investičního výboru a jeho změnách poskytne Společnost bez zbytečného odkladu všem akcionářům i investorům.

I Investiční výbor hlasuje o stanoviscích k návrhům o investicích do majetkových hodnot předkládaným Společností a jednotlivými členy investičního výboru. Stanovisko investičního výboru může být kladné nebo záporné.

I Investiční výbor rozhoduje o svém stanovisku prostou většinou všech hlasů.

I Investiční výbor může hlasovat i způsobem per rollam prostřednictvím emailové zprávy.

Bez předchozího stanoviska investičního výboru není Společnost oprávněna investici uskutečnit, není-li v tomto Statutu uvedeno jinak.

Společnost není stanoviskem investičního výboru vázána a je oprávněna rozhodnout o jednotlivé investici i při negativním stanovisku investičního výboru, pokud tím není porušen jakýkoli obecně závazný právní předpis, statut Fondu, tento Statut nebo porušena povinnost odborné péče Společnosti. Pokud bude záměr v souladu s obecně závaznými právními předpisy, statutem Fondu a tímto Statutem, Společnost zajistí realizaci daného investičního záměru.

### 2.3 Druhy majetkových hodnot

- a) Akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným nebo srovnatelné právnické osoby podle práva cizího státu, jejichž předmětem činnosti je převážně nabývání či výstavba nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku (dále jen „**Nemovitostní společnosti**“);
- b) účasti v obchodních korporacích;
- c) akcie nebo obdobné cenné papíry představující podíl na společnosti;
- d) investiční cenné papíry a cenné papíry kolektivního investování;
- e) pohledávky za obchodními korporacemi;

- f) úvěry obchodním korporacím;
- g) různé druhy dluhopisů, směnek nebo obdobných cenných papírů představujících právo na splacení dlužné částky vydané právníky nebo fyzickými osobami včetně obdobných zahraničních cenných papírů;
- h) bankovní vklady;
- i) nástroje peněžního trhu;
- j) Jakýkoliv investiční nástroj dle § 3 odst. (1) písm. d) až f) ZPKT (dále jen „**Finanční deriváty**“).

#### 2.4 Podrobnější údaje o aktivech, do kterých bude Podfond investovat

Většina investic Fondu bude realizována v regionu střední Evropy. Vzhledem ke koncentraci investiční strategie tak, jak je vymezena výše, může takové investování přinášet zvýšené riziko, a to i přesto, že Podfond investuje v souladu s principy stanovenými Statutem a právními předpisy a že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu Podfonde, stejně jako ve statutu Fondu. Podfond nemá stanovenou strategickou alokaci aktiv. Podfond může v mezích stanovených Statutem a ZISIF alokovat investice v rámci jednotlivých druhů věcí, které mohou být nabyty do jmění Podfonde. Úpravy portfolia Podfonde neprobíhají v předem pevně stanovených intervalech ani dle předem pevně stanovených pravidel. Investice, jakákoli její část ani jakýkoli výnos z investice nejsou ze strany Podfonde jakkoliv zajištěny, resp. jakkoli zaručeny. Podfond nesleduje a nekopíruje žádné složení indexu ani nesleduje jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark).

##### 2.4.1 Možnosti využití přijatého úvěru nebo zápůjčky nebo daru, vydávání dluhopisů

Na účet Podfonde mohou být uzavírány smlouvy o přijetí úvěru nebo zápůjčky za podmínek odpovídajících standardu na trhu a pouze za účelem investování Podfonde. Součet hodnoty všech přijatých úvěrů a zápůjček na účet Podfonde nesmí překročit 100 % hodnoty majetku Podfonde. Podfond může též vydávat dluhopisy. Podfond může rovněž přijímat dary, které mají povahu majetkových hodnot, do kterých Podfond investuje, či případně majetkových hodnot, které majetkové hodnoty, do kterých Podfond investuje, zhodnotí.

V souvislosti s přijetím úvěru, zápůjčky či vydáním dluhopisů je možné poskytnout věřiteli zajištění s ohledem na běžnou tržní praxi v místě a čase nikoli zjevně nepřiměřené (za zcela zjevně nepřiměřené však nelze bez dalšího vyhodnocení konkrétních okolností případu považovat situaci, kdy nominální hodnota zajištění přesahuje nominální hodnotu přijatého úvěru či zápůjčky).

V takovém případě může Podfond podstupovat různá dílčí smluvní omezení, vždy však pouze za podmínky celkové ekonomické výhodnosti takové transakce pro Podfond. K zajištění přijatého úvěru či zápůjčky je Podfond oprávněn v souladu s příslušnými ustanoveními Statutu mj. zastavovat účastí na obchodních společnostech aktuálně vlastněných či vlastněných v budoucnu, vydávat směnky na účet Podfonde. Poskytnutí zajištění musí být v souladu s celkovými investičními cíli a investiční strategií Podfonde.

##### 2.4.2 Možnosti a limity použití majetku podfonde k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru a zajištění závazku jiné osoby nebo úhradě dluhu, který nesouvisí s obhospodařováním podfonde

Podfond nemůže poskytovat úvěry, zápůjčky a zajištění, nesouvisí-li s obhospodařováním tohoto Podfonde.

Podfond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 95 % hodnoty majetku Podfonde. Úvěry nebo zápůjčky budou Podfondem poskytovány se splatností nepřesahující 10 let a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z majetku Podfonde bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.) zaručujícího řádné splacení úvěru nebo zápůjčky, s výhradou podmínek v následujícím odstavci.

Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována Nemovitostní společnosti nebo obchodní korporaci, ve které má Podfond podstatný vliv, nemusí Podfond požadovat po této společnosti zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu ovládací a ovládané osoby, a dále Podfond může smluvně podřídit vlastní pohledávky z poskytnutých úvěrů nebo zápůjček za touto společností vůči pohledávce nebo pohledávkám jiného věřitele.

##### 2.4.3 Poskytnutí daru, zajištění dluhu jiné osoby nebo úhrada dluhu nesouvisejícího s obhospodařováním podfonde

Majetek Podfonde lze použít k poskytnutí daru. Podfond může poskytovat peněžité dary třetím, a to orgánům územní samosprávy, jim podřízeným subjektům, subjektům zajišťujícím provoz infrastrukturních staveb a soustav a humanitárním, charitativním, sportovním a obdobným veřejně prospěšným organizacím, a to zejména nikoliv však výlučně v souvislosti s pořízením, udržením či zlepšením stavu nemovitého majetku obdarovaného, v souvislosti se zajištěním vědy a vzdělání, výzkumných a vývojových účelů, kultury, školství obdarovaného, v souvislosti s podporou a ochranou dětí a mládeže a jejich zdraví, ochranou zvířat nebo v souvislosti se sociálními, zdravotnickými, ekologickými, humanitárními,

## Property Fund for Living I. Podfond Statut účinný od 1.5.2022

charitativními, tělovýchovnými a sportovní účely a potřebami obdarovaného.

Majetek Podfondu nelze použít k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s obhospodařováním Podfondu.

### 2.4.4 Vymezení technik a nástrojů používaných k obhospodařování majetku Podfondu a jejich limity

Pro efektivní obhospodařování Podfondu může Podfond používat Finanční deriváty. Společnost může při obhospodařování majetku Podfondu používat Finanční deriváty, a to pouze tehdy, pokud jsou splněny tyto podmínky:

- a) vztahují se k majetku, který Podfond může nabývat do majetku Podfondu;
- b) jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování Podfondu a za účelem snížení rizika souvisejícího s investováním na účet Podfondu, snížení nákladů souvisejících s investováním na účet Podfondu, nebo získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem Podfondu;
- c) použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „**Nařízení vlády**“), určená tímto Statutem Podfondu a investiční strategií Podfondu a;
- d) dluhy Podfondu vyplývající z použití těchto technik jsou vždy plně kryty majetkem Podfondu.

Na účet Podfondu lze sjednat Finanční derivát přijatý i nepřijatý k obchodování na regulovaném trhu členského státu. Na účet Podfondu lze sjednat Finanční derivát přijatý k obchodování na regulovaném trhu členského státu, je-li hodnotou, k níž se vztahuje hodnota tohoto derivátu pouze:

- a) majetková hodnota, kterou lze podle investiční strategie Podfondu nabýt do jmění Podfondu;
- b) úroková míra, měnový kurz nebo měna, nebo;
- c) finanční index, který je dostatečně diverzifikován, dostatečně reprezentativní a veřejně přístupný.

Na účet Podfondu lze sjednat Finanční derivát nepřijatý k obchodování na regulovaném trhu členského státu, jestliže:

- a) se hodnota tohoto derivátu vztahuje pouze k hodnotám uvedeným v § 12 písm. a) až c) Nařízením vlády;
- b) se tento derivát oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den;

- c) může obhospodařovatel Podfondu tento derivát z vlastního podnětu kdykoliv postoupit nebo vypovědět anebo jinak ukončit za částku, které lze dosáhnout mezi smluvními stranami za podmínek, které nejsou pro žádnou ze stran významně nerovnovážné, nebo může za tuto částku uzavřít nový derivát, kterým kompenzuje podkladová aktiva tohoto derivátu postupem stanoveným v § 37 Nařízení vlády, a;
- d) je tento derivát sjednán s přípustnou protistranou ve smyslu § 6 odst. 3 Nařízení vlády, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.

Aniž je tím dotčena možnost sjednání jiného typu Finančního derivátu, jsou při obhospodařování Podfondu nejpoužívanější následující Finanční deriváty:

- a) měnové swapy;
- b) měnové forwardy;
- c) úrokové swapy;
- d) opce;
- e) futures.

Podfond nebude uzavírat žádné derivátové obchody za účelem spekulace. V souvislosti s používáním finančních derivátů může být z majetku Podfondu poskytováno odpovídající zajištění.

Vzhledem k tomu, že Podfond může omezeně investovat do finančních derivátů a využívat při provádění investic pákový efekt (přijaté půjčky a úvěry) v souladu se Statutem, je v bodě 2.5 stanoven limit celkové expozice Podfondu.

Pákový efekt nad rámec využití technik k obhospodařování ve smyslu tohoto článku nebude Podfond využívat.

Pro snížení rizika z použití Finančních derivátů Podfond dodržuje následující pravidla:

- a) má-li být Finanční derivát vypořádán ze strany Podfondu dodáním podkladového aktiva, drží Podfond předmětné podkladové aktivum k okamžiku sjednání a po celou dobu trvání smluvního vztahu odpovídajícího tomuto Finančnímu derivátu v majetku Podfondu;
- b) má-li být Finanční derivát vypořádán ze strany Podfondu dodáním peněžních prostředků, drží Podfond v majetku Podfondu k okamžiku sjednání a po celou dobu trvání smluvního vztahu odpovídajícího tomuto Finančnímu derivátu peněžní prostředky nebo jiné aktivum v hodnotě odpovídající vypořádací ceně předmětného Finančního derivátu;

c) zajistí, aby podkladové aktivum Finančního derivátu odpovídalo investiční strategii a rizikovému profilu Podfondu.

Míra využití pákového efektu z derivátů nepřesáhne 100 % Fondového kapitálu Podfondu.

Na účet Podfondu nebudou prováděny nekryté prodeje, tedy prodeje majetkových hodnot, které nemá ve svém majetku nebo které má na čas přenechány.

## 2.5 Investiční limity

Společnost má vytvořen vnitřní kontrolní systém, který monitoruje dodržování všech limitů stanovených Statutem. Obdobně monitoruje dodržování limitů i depozitář Podfondu. Níže uvedené investiční limity nemusí být dodrženy v době 24 měsíců od vytvoření Podfondu. Pro účely výpočtu investičních limitů, limitů u celkové expozice a jiných limitů se majetkem Podfondu rozumí aktiva v majetku Podfondu.

Fond může investovat:

Druhy aktiv v Podfondu	Min. % podíl na celkové hodnotě majetku Podfondu	Max. % podíl na celkové hodnotě majetku Podfondu
1. Nemovitostní společnosti	0 %	95 %
2. Účasti v obchodních korporacích	0 %	50 %
3. Akcie nebo obdobné cenné papíry představující podíl na společnosti	0 %	20 %
4. Investiční cenné papíry a cenné papíry kolektivního investování	0 %	20 %
5. Pohledávky za obchodními korporacemi	0 %	20 %
6. Úvěry obchodním korporacím	0 %	95 %
7. Různé druhy dluhopisů, směnek nebo obdobných cenných papírů představujících právo na splacení dlužné částky vydané právníckými nebo fyzickými osobami včetně obdobných zahraničních cenných papírů	0 %	20 %
8. Bankovní vklady*	0.25 %	90 %
9. Nástroje peněžního trhu	0 %	20 %
10. Finanční deriváty	0 %	100 %

\* Bez ohledu na stanovený minimální procentní podíl Bankovních vkladů na celkové hodnotě majetku Podfondu dle tabulky výše, bude výše Bankovních vkladů v majetku Podfondu odpovídat minimálně ekvivalentu 500 tis. CZK.

Společnost minimálně jednou ročně stanoví míru využití pákového efektu v souladu s článkem 6 až 11 nařízení Komise 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. Celková expozice podfondu je počítána závazkovou metodou a metodou hrubé hodnoty aktiv.

Limit celkové expozice Podfondu vypočtené jak metodou hrubé hodnoty aktiv, tak standardní závazkovou metodou, je stanoven na 300 % hodnoty majetku Podfondu.

## 2.6 Charakteristika typického investora

Podfond je určen pro kvalifikované investory ve smyslu § 272 ZISIF, kteří jsou zkušenými investory na kapitálovém trhu. Investice by měla představovat zbytné peněžní prostředky představující omezenou část celkových investic investora, který chce obohatit své základní portfolio investic o investiční akcie Podfondu. Investor Podfondu musí před uskutečněním investice učinit prohlášení o tom, že si je vědom rizik spojených s investováním do Podfondu a měl by být připraven přijmout riziko možné ztráty plynoucí z investice. Z pohledu likvidity je Podfond určen pro investory, jejichž investiční horizont činí 5 let a více. Podfond je tedy vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál nejméně na tuto dobu.

## III. RIZIKOVÝ PROFIL

Investor se upozorňuje, že rizika spojená s investicí do Podfondu jsou uvedena ve statutu Fondu. Investor se tímto

výslovně upozorňuje, že hodnota investice může klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky. Minulá výkonnost Podfondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucnosti. Podfond bude usilovat o dosažení investičního cíle způsobem investování majetku v Podfondu. Způsob investování majetku neposkytuje dostatečnou záruku dosažení výnosu ani při dosažení doporučeného investičního horizontu.

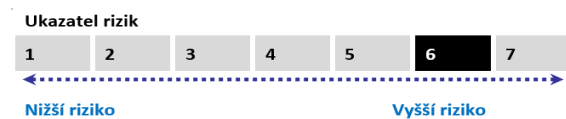
Společnost se snaží omezit tato rizika výběrem důvěryhodných a finančně silných partnerů a emitentů cenných papírů.

Potenciální Investoři by měli zvážit především rizika popsaná ve článku 3.2 Statutu.

### 3.1 Souhrnný ukazatel rizik

Rizikový profil Podfondu vychází z poměru rizika a výnosů a je vyjádřen níže uvedeným souhrnným ukazatelem rizik.

Souhrnný ukazatel rizik Podfondu je zveřejňován ve frekvencích stanovených právními předpisy. Aktuální hodnota souhrnného ukazatele rizik je uvedena v klíčových informacích na internetových stránkách [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz).



### 3.2 Podstatná rizika

Společnost upozorňuje investory, že níže popsaná rizika nepředstavují vyčerpávající výčet všech možných rizik, která by měl potenciální investor zohlednit před investováním do investičních akcií Podfondu, protože Podfond může být vystaven také dalším rizikům, která nejsou v současnosti známa a které není možné předem identifikovat a popsat. S investicí do Podfondu jsou spojena veškerá rizika uvedená ve statutu Fondu a dále uvedená rizika.

#### 3.2.1 Riziko spojené s investicemi do majetkových účastí v Nemovitostních společnostech

- Riziko nedostatečného právního titulu pro vznik účasti v Nemovitostní společnosti. Přestože bude Podfond ve spolupráci se svými právními poradci vždy posuzovat, zda na základě kupní smlouvy či jiného právního titulu řádně nabyde účast v Nemovitostní společnosti, tak nelze zcela vyloučit, že právní titul bude mít vady a účast v Nemovitostní společnosti do majetku Podfondu nepřejde, a tak Podfondu vznikne ztráta.
- Riziko nepříznivé změny právního prostředí, která může vést ke ztrátám na straně Podfondu. Nelze vyloučit, že nebude přijata nová legislativa, která by vlastníků účastí v Nemovitostních společnostech ukládala nové povinnosti, ztěžovala nabytí těchto

aktiv, příp. zvyšovala související náklady, což může ve svém důsledku vést k omezení důsledného provádění investiční strategie Podfondu, zvýšeným nákladům na straně Podfondu a zhoršení hospodářských výsledků Podfondu.

- Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor, kdy v důsledku špatného odhadu parametrů a charakteristik nemovitostí v majetku Nemovitostních společností v majetku Podfondu může dojít ke snížení výnosů z nájemného na straně Nemovitostní společnosti v majetku Podfondu, což může vést ke snížení výnosů z dividend, a tím pádem ke zhoršení hospodářských výsledků Podfondu.
- Riziko snížení tržní hodnoty nájemného, které může vést ke zhoršení hospodářských výsledků Podfondu.
- Riziko ztráty při prodeji účasti v Nemovitostních společnostech, kdy Fond nemusí při pořízení těchto aktiv odhadnout možnost jejich zhodnocení, případně může dojít k poklesu tržní hodnoty v důsledku nepříznivého tržního vývoje.
- Riziko nízké likvidity, kdy investování do účastí v Nemovitostních společnostech je z principu spojeno s jejich nízkou likviditou, která může negativně ovlivnit výnosnost investice, kdy zejména průtahy v prodejním procesu, či případné snížení prodejní ceny v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít negativní dopad na hospodářské výsledky Podfondu.
- Riziko stavebních vad, kdy se hodnota Nemovitostních společností v majetku Podfondu může snížit v důsledku stavebních vad nemovitostí v majetku Nemovitostních společností.
- Riziko poškození nemovitostí v majetku Nemovitostní společnosti v majetku Podfondu, k němuž může dojít v důsledku živelné pohromy či jakékoli jiné nepředvídatelné události, což může mít za následek snížení jejich hodnoty, hodnoty příjmů z nájmu z nich plynoucích, či vyvolání dodatečných nákladů souvisejících s jejich opravou či nahrazením.

#### 3.2.2 Riziko spojené s poskytováním úvěrů a zápůjček

S ohledem na možnost Podfondu poskytovat ze svého majetku úvěry a zápůjčky hrozí riziko, že dlužník nedodrží svůj závazek a nesplatí poskytnutý úvěr či zápůjčku včas včetně naběhlého příslušenství. Riziko je řízeno prověřováním bonity budoucího dlužníka, výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a využíváním zajišťovacích nástrojů (směnka, zástava cenných papírů, nemovitostí apod.), vč. vhodných smluvních ujednání zahrnujících

sankce za pozdní splacení. Zároveň tu může být velmi vysoké riziko koncentrace, kdy zápůjčky z podfondu budou poskytnuty jedné společnosti nebo konsolidované skupině.

### 3.2.3 **Riziko vyplývající z ingerence třetí osoby poskytující úvěr či zápůjčku**

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

### 3.2.4 **Úrokové riziko**

Podfond může přijímat a poskytovat úvěry a zápůjčky, přičemž úroková sazba u těchto úvěrů a zápůjček může být stanovena s pohyblivou úrokovou sazbou, Podfond tak může být vystaven úrokovému riziku. S poklesem úrokových sazeb tak hrozí, že úrokové výnosy z poskytnutého úvěru či zápůjčky budou nižší, než bylo původně očekáváno, a naopak úrokové náklady spojené s přijatými úvěry a zápůjčkami budou vyšší, než bylo původně kalkulováno.

### 3.2.5 **Riziko nestálé hodnoty investičních akcií Podfondu**

V důsledku skladby majetku Podfondu a způsobu jeho obhospodařování může být hodnota investičních akcií Podfondu nestálá. Jednotlivá aktiva pořizovaná do majetku Podfondu podléhají vždy tržním a úvěrovým rizikům a určité míře volatility (kolísavosti) trhů. Výše uvedené faktory mohou mít vliv na nestálost aktuální hodnoty investičních akcií Podfondu.

### 3.2.6 **Rizika vyplývající z dovoleného nedodržování investičních limitů v prvním období po vzniku Podfondu**

Vzhledem k tomu, že Podfond po svém vzniku nedrží aktiva předpokládaná Statutem, může Podfond v prvním období po svém vzniku dočasně nedodržovat stanovené investiční limity.

V tomto prvním období tak může opakovaně nastat situace, kdy skladba portfolia Podfondu nebude odpovídat nastaveným investičním limitům, které bude Podfond následně dodržovat, a to včetně neplnění limitů u hlavních aktiv, když plnění jednotlivých investičních limitů bude záležet na rychlosti a složitosti procesu investic do jednotlivých druhů aktiv, jakož i akvizičního potenciálu jednotlivých aktiv.

V souvislosti s výše uvedeným tak v prvním období existence Podfondu hrozí zvýšené riziko nedostatečné diverzifikace aktiv nabývaných do majetku Podfondu a s ním spojená další rizika (riziko tržní, riziko likvidity,

riziko provozní apod.). Tato rizika jsou pak relativizována ve Statutu uvedeným investičním horizontem, který přesahuje prvotní období existence Podfondu, a který by měli investoři do Podfondu před uskutečněním investice vždy zvážit.

V případě nedodržení stanovených investičních limitů na konci prvního období existence Podfondu hrozí dále riziko nutnosti změny investiční politiky Podfondu a úpravy portfolia (např. prodejem některých aktiv) tak, aby investiční politika Podfondu odpovídala stanoveným investičním limitům a portfoliu aktiv nabytých v průběhu prvního období existence Podfondu. Toto riziko je ze strany Podfondu řízeno a snižováno přípravou prvotního obchodního plánu před započítáním nabývání aktiv do Podfondu (včetně uvedení konkrétních potenciálních akvizičních cílů), jehož dodržením by mělo dojít k naplnění všech stanovených investičních limitů.

### 3.2.7 **Riziko zrušení Podfondu**

Z ekonomických, restrukturalizačních či legislativních důvodů může dojít ke zrušení Podfondu. Podfond může být zrušen též v důsledku výmazu Fondu ze seznamu vedeného dle ust. § 597 ZISIF, vyjde-li najevo, že zápis do seznamu byl proveden na základě nepravdivých nebo neúplných údajů, nebo jestliže Fond nemá déle než 3 měsíce depozitáře. ČNB může rovněž rozhodnout o zrušení Podfondu s likvidací, jestliže průměrná výše fondového kapitálu Podfondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částku odpovídající alespoň 1.250.000 EUR nebo jestliže odňala Společnosti povolení k činnosti investiční společnosti, nerozhodla-li současně o změně obhospodařovatele podle § 541 ZISIF. V důsledku tohoto rizika nemá investor zaručeno, že bude moci trvat jeho investice po celou dobu doporučeného investičního horizontu. To může mít dopad na předpokládaný výnos z jeho investice.

### 3.2.8 **Riziko chybného ocenění**

Riziko chybného ocenění spočívá v podhodnocení či nadhodnocení hodnoty majetku, což má vliv i na hodnotu investiční akcie. K chybnému ocenění může dojít na základě znaleckého přecenění, které probíhá jedenkrát ročně, nebo v důsledku chybného výpočtu prováděného Společností čtvrtletně vždy spolu s určováním aktuální hodnoty investiční akcie.

## IV. INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI

Výpočet historické výkonnosti vychází z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, v případě tříd pak v alokaci tohoto fondového kapitálu na jednotlivé třídy investičních akcií.

Vzhledem k tomu, že se jedná o nově založený Podfond, nejsou k dispozici dostatečné údaje, které by investorům poskytl

užitečný obraz o historické výkonnosti Podfondu. Výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů.

Konkrétní informace o historické výkonnosti Podfondu budou k dispozici na tomto místě v průběhu roku 2022.

Údaje o historické výkonnosti Podfondu (jsou-li k dispozici) budou poskytnuty všem investorům do Podfondu rovněž na Kontaktním místě a na internetových stránkách [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz).

## V. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ PODFONDU

### 5.1 Investiční akcie

Podfond je oprávněn vydávat třídy investičních akcií. S různými třídami investičních akcií jsou spojena různá práva. Podfond vydává investiční akcie, které představují podíl investora na Podfondu.

Podíl na zisku se určuje pro jednotlivé třídy investičních akcií samostatně. Způsob použití zisku vyplývající k jednotlivým třídám investičních akcií je uveden dále.

Pokud je s příslušnou třídou investičních akcií spojeno právo na výplatu podílu na zisku, který je investorům vyplácen v penězích, je tato třída investičních akcií označena jako dividendová.

Pokud příslušná třída investičních akcií reinvestuje část zisku připadající na tuto třídu investičních akcií, čímž se zvyšuje hodnota investičních akcií příslušné třídy, je tato třída investičních akcií označena jako reinvestiční (růstová).

Měnové riziko z kolísání měn je rozprostřeno mezi držitele všech tříd investičních akcií v poměru odpovídajícímu aktuální struktuře majetku Podfondu v daných měnách, tj. investor může být vystaven měnovému riziku.

Podfond vydává tyto třídy investičních akcií:

#### 5.1.1 Třída investičních akcií PIA

Označení třídy investičních akcií	Prioritní investiční akcie (dále jen jako „PIA“)
ISIN	CZ0008046448
Měna emisního kurzu	CZK
Způsob určení poměru rozdělení zisku Podfondu na jednotlivé třídy investičních akcií	Z fondového kapitálu připadajícího na třídu investičních akcií PIA vypočteného dle Statutu (dále jen jako „FK PIA“)
Způsob určení poměru rozdělení likvidačního zůstatku Podfondu na	Dle poměru fondového kapitálu připadajícího na třídu investičních akcií PIA k celkovému fondovému

jednotlivé třídy investičních akcií	kapitálu připadajícímu na všechny třídy investičních akcií
Způsob určení poměru rozdělení zisku v rámci třídy investičních akcií PIA	Dle počtu investorem vlastněných investičních akcií třídy PIA k celkovému počtu vydaných investičních akcií třídy PIA
Způsob použití zisku	Reinvestiční
Cílový investor	Fyzické a právnické osoby, minimální investice 1 000 000,- Kč

#### 5.1.2

#### Třída investičních akcií VIA

Označení třídy investičních akcií	Výkonnostní investiční akcie (dále jen jako „VIA“)
ISIN	CZ0008046455
Měna emisního kurzu	CZK
Způsob určení poměru rozdělení zisku Fondu na jednotlivé třídy investičních akcií	Z fondového kapitálu připadajícího na třídu investičních akcií VIA vypočteného dle Statutu (dále jen jako „FK VIA“)
Způsob určení poměru rozdělení likvidačního zůstatku Fondu na jednotlivé třídy investičních akcií	Dle poměru fondového kapitálu připadajícího na třídu investičních akcií VIA k celkovému fondovému kapitálu připadajícímu na všechny třídy investičních akcií
Způsob určení poměru rozdělení zisku v rámci třídy investičních akcií B	Dle počtu investorem vlastněných investičních akcií třídy Z k celkovému počtu vydaných investičních akcií třídy VIA
Způsob použití zisku	Reinvestiční
Cílový investor	Akcionáři Fondu nebo osoby schválené dozorčí radou

Všechny třídy investičních akcií mají zaknihovanou formu cenného papíru na jméno a jedná se o kusové akcie, bez jmenovité hodnoty a jsou vydány investorům do Podfondu. Investiční akcie Podfondu nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a nejsou přijaty k obchodování v žádném mnohostranném obchodním systému ke dni nabytí účinnosti

tohoto Statutu. To neznamená, že tato skutečnost nemůže nastat v budoucnu.

### 5.2 Stanovení aktuální hodnoty investiční akcie

Aktuální hodnota investiční akcie příslušné třídy je stanovována z fondového kapitálu Podfondu, připadajícího na příslušnou třídu investičních akcií nejméně pro každé kalendářní čtvrtletí, a to z údajů k poslednímu pracovnímu dni tohoto kalendářního čtvrtletí („Oceňovací období“). Hodnota fondového kapitálu připadající na jednotlivé třídy investičních akcií je stanovena na základě alokačního poměru stanoveného pro jednotlivé třídy vypočteného ke dni stanovení aktuální hodnoty, a to přírůstkovou metodou se zohledněním specifických nákladů jednotlivých tříd investičních akcií a alokačního poměru pro třídy investičních akcií definovaného v článku VI. Tohoto Statutu. Přírůstková metoda znamená, že každé Oceňovací období se vypočítává samostatně a výsledek za jednotlivé třídy investičních akcií je přičten k výsledku předchozího Oceňovacího období. Aktuální hodnota je vyhlášena do 10 pracovních dnů od jejího stanovení pro příslušné kalendářní čtvrtletí. Aktuální hodnota investiční akcie Podfondu je vyhlášena uveřejněním na internetových stránkách, a je platná pro předchozí čtvrtletí (forward pricing).

Aktuální hodnota investiční akcie se zaokrouhuje na čtyři desetinná místa.

Vzhledem k tomu, že podfond, může vydávat investiční akcie více tříd, je aktuální hodnota investičních akcií vypočítávána v souladu s ust. § 191 odst. 4 ZISIF samostatně pro každou třídu investičních akcií, a to tak, že bude vypočítáván vlastní kapitál Podfondu, připadající na každou třídu investičních akcií v souladu s čl.VI. tohoto statutu Alokační poměr pro třídy Podfondu.

Fondovým kapitálem podfondu se pro účely tohoto statutu v souladu se zákonem rozumí hodnota majetku v podfondu snižená o hodnotu dluhů v podfondu. Do hodnoty dluhů nejsou zahrnuty závazky z vydaných investičních akcií, pokud jsou investiční akcie takto klasifikovány.

Oceňování hodnoty účastí v obchodních korporacích a Nemovitostních společnostech probíhá jedenkrát ročně, není-li rozhodnuto jinak.

### 5.3 Oprava aktuální hodnoty

Fond je oprávněn zejména v případě náhlé změny okolností, které mají vliv na hodnotu majetku Podfondu či jeho části a hodnotu investiční akcie Podfondu, provést mimořádné nezávislé znalecké ocenění. Fond je oprávněn na základě mimořádného nezávislého znaleckého ocenění dle předchozí věty upravit aktuální hodnotu investiční akcie Podfondu. V případě jakékoli dodatečné opravy aktuální hodnoty investiční akcie za předchozí období, bude proveden přezkum vydaných a odkoupených investičních akcií a případné vyrovnání zjištěných nedostatků na účet Podfondu v souladu se stanovami Fondu v případě, že odchylka od správného výpočtu

aktuální hodnoty přesahuje 0,5 % hodnoty fondového kapitálu. Investoři Podfondu nejsou oprávněni požadovat rozdělení majetku Podfondu ani jeho zrušení.

### 5.4 Nepeněžitě vklady

V případě plnění vkladové povinnosti nepeněžitým vkladem odpovídá počet vydaných investičních akcií investorovi podílu ceny nepeněžitě vkladu, jak byla stanovena znalcem za tím účelem vybraným Společností, nebo nižší částky dohodnuté mezi Fondem a investorem a aktuální hodnoty investiční akcie příslušné třídy platné pro období, v němž byl účinně vnesen nepeněžitý vklad. V případě investičních nástrojů může být cena nepeněžitě vkladu stanovena reálnou hodnotou ke dni účinnosti smlouvy o vkladu dle hodnoty, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobně regulovanému trhu. Při přepočtu hodnoty aktiv vedených v cizí měně se použije kurz devizového trhu ČNB vyhlášený v den, ke kterému se propočítává. Zbytek připsané investované částky, který již nestačí na nákup celé jedné investiční akcie, je příjmem Podfondu.

Podfond akceptuje pouze takové nepeněžitě vklady, které patří mezi majetkové hodnoty, do kterých Podfond investuje podle své investiční strategie uvedené ve Statutu, a které jsou z hlediska investiční strategie a skladby majetku Podfondu vhodné a jejichž nabývání připouští ZISIF.

### 5.5 Lhůty pro vypořádání žádostí o odkup

Společnost vypořádá odkup investičních akcií podfondu na základě žádosti investora o odkoupení investičních akcií podfondu, případně na základě výpovědi Smlouvy, na jejímž základě je investorovi veden majetkový účet, kde jsou příslušné investiční akcie evidovány, nejpozději však do 1 roku od posledního dne oceňovacího období, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkup investičních akcií, pokud nedojde k pozastavení jejich odkupování. Žádost o odkoupení investičních akcií může investor podat nejdříve po uplynutí 36 kalendářních měsíců od okamžiku vydání odkupovaných investičních akcií. Standardní doby vypořádání budou činit:

- 30 dnů po skončení celých 6 kalendářních měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž obdržel žádost investora o odkoupení investičních akcií, pokud investor požádá o odkup investičních akcií v celkové hodnotě nižší než 10 % fondového kapitálu;
- ve lhůtě do 30 dnů po skončení celých 18 kalendářních měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž obdržel žádost investora o odkoupení investičních akcií, pokud investor požádá o odkup investičních akcií v celkové hodnotě vyšší než 10 % fondového kapitálu.

Při odkupu se má vždy za to, že jako první jsou odkupovány investiční akcie Investorem nejdříve nabyté.

## 5.6 Další zásady hospodaření

Zásady hospodaření Podfondu jsou popsány ve statutu Fondu včetně stanovení účetního období a způsobu stanovení reálné hodnoty aktiv.

K uspokojení pohledávky věřitele za Podfondem, která vznikla v souvislosti s jeho investiční činností, lze použít pouze majetek Podfondu.

## VI. ALOKAČNÍ POMĚR PRO TŘÍDY PODFONU

### 6.1 Definice

**Den ocenění** znamená den, ke kterému je Společností stanovena hodnota fondového kapitálu podfondu a zároveň aktuální hodnota investiční akcie jednotlivé třídy platná pro Oceňovací období.

**Oceňovací období** je kalendářní čtvrtletí. Oceňovací období začíná kalendářním dnem následujícím po bezprostředně předcházejícím Dni ocenění a končí aktuálním Dnem ocenění. Výjimečně může být rozhodné období kratší než kalendářní čtvrtletí, zejména v případech, kdy je Fond účastníkem přeměny dle příslušných právních předpisů nebo v případě mimořádného stanovení aktuální hodnoty investičních akcií.

Investiční akcie jednotlivých tříd představují stejný podíl na fondovém kapitálu Podfondu připadajícím na příslušnou třídu. Na fondovém kapitálu se investiční akcie jednotlivé třídy podílejí zcela a vylučně na základě proměnlivého alokačního poměru. Fondovým kapitálem se rozumí hodnota majetku Podfondu, snížená o hodnotu jeho dluhů. Při výpočtu fondového kapitálu třídy jsou zohledňovány parametry třídy a případné specifické náklady třídy.

Společnost ke Dni ocenění stanoví:

- Celková aktiva Podfondu
- Celkový fondový kapitál Podfondu
- Fondový kapitál připadající na třídu investičních akcií

### 6.2 Určení alokačního poměru

Cílem Podfondu je v rámci Oceňovacího období výsledek hospodaření Podfondu a fondový kapitál rozdělovat tak, aby investorům do PIA bylo poskytnuto prioritní zhodnocení jimi investovaných prostředků do určité úrovně výnosu na úkor investorů do VIA, když těmto je zároveň po dosažení určité úrovně výnosu přiznán větší podíl na celkovém výsledku hospodaření Podfondu na úkor investorů do PIA. Záměrem je dosažení následujícího stavu:

- v případě dosažení kladného výsledku hospodaření Podfondu v daném Oceňovacím období je veškerý výnos přednostně akumulován do růstu hodnoty PIA, a to až do výše odpovídající ekvivalentu 5 % p.a., teprve následně je výnos akumulován do růstu hodnoty VIA, a to taktéž až do výše odpovídající ekvivalentu 5 % p.a.; zbylý výsledek

hospodaření Podfondu je rozdělen mezi investory do PIA a VIA v poměru 50 % ku 50 %;

- v případě dosažení záporného výsledku hospodaření Podfondu v daném Oceňovacím období nesou ztrátu přednostně investoři do VIA;
- růst hodnoty PIA bez ohledu na skutečnost, zda je hospodářský výsledek Podfondu v daném Oceňovacím období kladný či záporný, odpovídá výši alespoň ekvivalentu 5 % p.a., přičemž nedosahuje-li výsledek hospodaření Podfondu za dané Oceňovací období pro zajištění uplatnění tohoto pravidla dostatečné výše, tak bude toto zhodnocení PIA zajištěno na úkor investorů do VIA, kdy FK VIA poklesne;
- v případě, že bude v daném Oceňovacím období výsledek hospodaření Podfondu záporný, tak připadá tato ztráta přednostně na vrub FK VIA (po zohlednění redistribuce dle odst. 3) výše) a to až do dosažení nulové hodnoty FK VIA. Nelze-li záporný výsledek hospodaření Podfondu nadále alokovat na vrub FK VIA, připadá plná nebo zbyváající částka výsledku hospodaření Podfondu na vrub FK PIA.

Pro vlastní zpracování pravidel popsaných výše jsou pro tuto část Statutu zavedeny následující definice a detailní postupy:

Část fondového kapitálu Podfondu připadající na PIA určená pro poslední den Oceňovacího období (t) (dále jen jako „**FK PIA<sub>t</sub>**“) je určena následujícím vztahem:

Část fondového kapitálu Podfondu připadající na PIA určená pro poslední den předchozího Oceňovacího období (t-1) (dále jen „**FK PIA<sub>t-1</sub>**“)

(+) souhrn peněžních prostředků, za něž byly v Oceňovacím období vydány PIA, tj. po odečtení případných vstupních přírážek a poplatků

(+/-) část součtu výsledku hospodaření Oceňovacího období po zdanění a změny oceňovacího rozdílu aktiv zúčtované v Oceňovacím období do vlastního kapitálu, popř. další změny zúčtované ve prospěch nebo na vrub vlastního kapitálu, které znamenají změnu fondového kapitálu a tyto změny současně nesouvisí s vydáváním anebo odkupováním investičních akcií vydávaných k Podfondu (dále jen „**Y<sub>t</sub>**“) připadající na FK PIA

(+) redistribuce FK VIA na FK PIA dle dále uvedených pravidel

(-) dividenda před zdaněním plynoucí vlastníkům PIA, pro kterou rozhodný den výplaty připadá na Oceňovací období

(-) částka závazku, který vznikl v Oceňovacím období na účet Podfondu vůči vlastníkům PIA z titulu žádosti o odkup těchto investičních akcií před odečtením případných výstupních srážek a poplatků

Část fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA určená pro poslední den Oceňovacího období (t) (dále jen jako „**FK VIAt**“) je určena následujícím vztahem:

Část fondového kapitálu Podfondu připadající na VIA určená pro poslední den předchozího Oceňovacího období (t-1) (dále jen „**FK VIAt-1**“)

(+) souhrn peněžních prostředků, za něž byly v Oceňovacím období vydány VIA, tj. po odečtení případných vstupních přírážek a poplatků

(+/-) část Yt připadající dle dále uvedených pravidel na FK VIA

(-) redistribuce FK VIA na FK PIA dle dále uvedených pravidel

(-) dividenda před zdaněním plynoucí vlastníkům VIA, pro kterou rozhodný den výplaty připadá na Oceňovací období

(-) částka závazku, který vznikl v Oceňovacím období na účet Podfondu vůči vlastníkům VIA z titulu žádosti o odkup těchto investičních akcií před odečtením případných výstupních srážek a poplatků

Veličina Yt je na jednotlivé části fondového kapitálu alokována mimo jiné na základě principu priority minimálního zhodnocení investovaných zdrojů investorů do PIA ke konci předchozího Oceňovacího období, přičemž za investované zdroje k poslednímu dni předchozího Oceňovacího období (t-1) pro FK PIAt-1 (dále jen „**IZ PIAt-1**“) se považuje FK PIAt-1:

- navýšený o peněžní prostředky, které byly v předchozích Oceňovacích obdobích získány úpisem PIA (po odečtení případných vstupních přírážek a poplatků), avšak nebyly k poslednímu dni předchozího Oceňovacího období (t-1) zaúčtovány na příslušný účet vlastního kapitálu; a
- snížený o peněžní prostředky (před odečtením případných výstupních srážek a poplatků), které mají být na základě žádostí o odkup podaných v předchozích Oceňovacích obdobích vyplaceny na odkupy PIA, avšak nebyly k poslednímu dni předchozího Oceňovacího období (t-1) zaúčtovány na příslušný účet cizích zdrojů.

Za investované zdroje k poslednímu dni předchozího Oceňovacího období (t-1) pro FK VIAt-1 (dále jen „**IZ VIAt-1**“) se považuje FK VIAt-1:

- navýšený o peněžní prostředky, které byly v předchozích Oceňovacích obdobích získány úpisem VIA (po odečtení případných vstupních srážek a poplatků), avšak nebyly k poslednímu dni předchozího Oceňovacího období (t-1) zaúčtovány na příslušný účet vlastního kapitálu; a
- snížený o peněžní prostředky (před odečtením případných výstupních srážek a poplatků), které mají být na základě žádostí o odkup podaných v předchozích

Oceňovacích obdobích vyplaceny na odkupy VIA, avšak nebyly k poslednímu dni předchozího Oceňovacího období (t-1) zaúčtovány na příslušný účet cizích zdrojů.

Za redistribuovatelné zdroje k poslednímu dni Oceňovacího období (t) pro FK VIAt (dále jen jako „**RFK VIAt**“) se považuje FK VIAt-1:

- navýšený o peněžní prostředky, které byly v předchozích Oceňovacích obdobích získány úpisem výkonnostních investičních akcií (po odečtení případných vstupních srážek a poplatků), avšak nebyly k poslednímu dni předchozího Oceňovacího období (t-1) zaúčtovány na příslušný účet vlastního kapitálu;
- snížený o závazky (před odečtením případných výstupních srážek a poplatků), které mají být na základě žádostí o odkup podaných v předchozích Oceňovacích obdobích vyplaceny na odkupy výkonnostních investičních akcií, avšak nebyly k poslednímu dni předchozího Oceňovacího období (t-1) zaúčtovány na příslušný účet cizích zdrojů;
- snížený o dividendu před zdaněním plynoucí vlastníkům výkonnostních investičních akcií, pro kterou rozhodný den výplaty připadá na Oceňovací období;
- snížený o  $|Yt|$ , pokud je  $Yt < 0$ .

Částka minimálního zhodnocení části fondového kapitálu připadajícího na PIA v Oceňovacím období t (dále jen jako „**minPIAt**“) znamená  $IZ PIAt-1 * 5,0 \% * (\text{počet dní Oceňovacího období } t / \text{celkový počet dní příslušného kalendářního roku})$ .

Částka preferenčního zhodnocení části fondového kapitálu připadajícího na PIA v Oceňovacím období t (dále jen jako „**prefPIAt**“) znamená  $IZ PIAt-1 * 5,0 \% * (\text{počet dní Oceňovacího období } t / \text{celkový počet dní příslušného kalendářního roku})$ .

Částka preferenčního zhodnocení části fondového kapitálu připadajícího na VIA v Oceňovacím období t (dále jen jako „**prefVIAt**“) znamená  $IZ VIAt-1 * 5,0 \% * (\text{počet dní Oceňovacího období } t / \text{celkový počet dní příslušného kalendářního roku})$ .

Pro účely této části Statutu platí, že:

$$[(\text{prefIA})\_t = [(\text{prefPIA})\_t + [(\text{prefVIA})\_t$$

V případě, že je veličina  $Yt \geq \text{prefIAt}$ , platí, že:

- část Yt ve výši  $\text{prefPIAt}$  připadá ve prospěch FK PIAt;
- část Yt ve výši  $\text{prefVIAt}$  připadá ve prospěch FK VIAt;
- část Yt ve výši  $0,50 * (Yt - \text{prefIAt})$  připadá ve prospěch FK PIAt;
- část Yt ve výši  $0,50 * (Yt - \text{prefIAt})$  připadá ve prospěch FK VIAt.

V případě, že je veličina  $Yt \geq \text{prefPIAt}$  a současně  $Yt < (\text{prefIAt})$ , platí, že:

- a) část  $Y_t$  ve výši  $\text{prefPIAt}$  připadá ve prospěch FK PIAT;
- b) část  $Y_t$  ve výši  $(Y_t - \text{prefPIAt})$  připadá ve prospěch FK VIAT.

V případě, že je veličina  $Y_t < \text{minPIAt}$  a současně  $Y_t \geq 0$ , platí, že:

- a)  $Y_t$  připadá ve prospěch FK PIAT;
- b) částka odpovídající výši  $\min[(\text{minPIAt} - Y_t); \text{RFK VIAt}]$  bude ve prospěch FK PIAT redistribuována na vrub FK VIAT.

V případě, že je veličina  $Y_t < 0$  a současně  $\text{RFK VIAt} \geq 0$ , platí, že:

- a)  $Y_t$  připadá na vrub FK VIAT;
- b) částka odpovídající výši  $\min[\text{minPIAt}; \text{RFK VIAt}]$  bude ve prospěch FK PIAT redistribuována na vrub RFK VIAT.

V případě, že je veličina  $Y_t < 0$  a současně  $\text{RFK VIAt} < 0$ :

- a) část  $Y_t$ , při které platí, že  $\text{RFK VIAt} = 0$  připadá na vrub FK VIAT;
- b) zbývající část  $Y_t$ , kterou nelze přiřadit na vrub FK VIAT, připadá na vrub FK PIAT.

V prvním Oceňovacím období bude hodnota IZ PIAT-1 nahrazena hodnotou ( $\Sigma$  peněžních prostředků, které byly v prvním Oceňovacím období získány úpisem PIA).

V prvním Oceňovacím období bude hodnota IZ VIAT-1 nahrazena hodnotou ( $\Sigma$  peněžních prostředků, které byly v prvním Oceňovacím období získány úpisem VIA).

V prvním Oceňovacím období se při stanovení RFK VIAT namísto součtu částek uvedených v definici RFK VIAT u písmen a) a b) použije hodnota ( $\Sigma$  peněžních prostředků, které byly v prvním Oceňovacím období získány úpisem VIA).

V období ode dne zahájení upisování investičních akcií až do konce příslušného kalendářního čtvrtletí, ve kterém se nacházel den zahájení upisování investičních akcií (dále jen jako „Úvodní upisovací období“), není stanovené minimální zhodnocení 5 % p.a. uplatněno.

Aktuální hodnota PIA pro Oceňovacího období (t) se určí podílem FK PIAT (Fondový kapitál připadající na PIA ke dni, pro který je stanovována aktuální hodnota PIA) a počtu vydaných PIA ke dni, pro který je stanovována aktuální hodnota PIA.

Aktuální hodnota VIA pro Oceňovacího období (t) se určí podílem FK VIAT (Fondový kapitál připadající na VIA ke dni, pro který je stanovována aktuální hodnota VIA) a počtu vydaných VIA ke dni, pro který je stanovována aktuální hodnota VIA.

Aktuální hodnota investičních akcií se stanovuje každé Oceňovací období ke Dni ocenění.

## VII. INFORMACE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH PODFONU

### 7.1 Údaje o poplatcích účtovaných investorům a nákladech hrazených z majetku Podfondu

Poplatky, náklady a úplaty třetím osobám na úrovni Podfondu jsou souhrnem poplatků, nákladů a úplat třetím osobám hrazených Podfondem. Kromě dále uvedených nákladů mohou Podfondem dále vznikat další náklady uvedené ve statutu Fondu. V jednotlivých třídách investičních akcií jsou určeny specifické náklady a poplatky, které jsou mimo jiné zohledněny při výpočtu alokačních poměrů tříd.

Investorům, kteří nemají uzavřenu Smlouvu přímo se Společností, může být příslušným obchodníkem s cennými papíry místo Vstupního poplatku účtován poplatek za obstarání nákupu investičních akcií, který nepřekročí maximální výši Vstupního poplatku.

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

Investor nese náklady platebního styku banky odesílatele, související s platbou ve prospěch určeného účtu Podfondu pro investice (v případě vydání investičních akcií), a náklady platebního styku banky příjemce, související s platbou ve prospěch běžného účtu příjemce (v případě odkupu investičních akcií). Poplatky a náklady Podfondu slouží k zajištění správy Podfondu a mohou snižovat zhodnocení investovaných prostředků.

V případě, že by Společnost obdržela v souvislosti s nákupem cenných papírů do majetku podfondu jakoukoli pobídku, převede Společnost takovou pobídku v plné výši bez zbytečného odkladu do majetku podfondu.

#### 7.1.1 Údaje o poplatcích účtovaných investorům

Jednorázové poplatky účtované před nebo po uskutečnění investice	
Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována v souvislosti s uskutečněním investice nebo ukončením investice. Konkrétní výše vstupního poplatku účtovaného Podfondem je uvedena ve smlouvě o úpisu, vydání a zpětném odkupu investičních akcií uzavřené mezi investorem a Fondem. Konkrétní výše výstupního poplatku je uvedena v Ceníku. Vstupní poplatek (přirážka) je příjmem Společnosti. Výstupní poplatek (srážka) je příjmem Podfondu.	
<b>Vstupní poplatek (přirážka)</b>	<b>max. 3 %</b> k aktuální hodnotě investiční akcie
<b>Výstupní poplatek (srážka)</b>	0 % z aktuální hodnoty investiční akcie <sup>1</sup>
Náklady hrazené z majetku Podfondu v průběhu roku	

<b>Celková nákladovost TER</b>	<b>2,5 %<sup>2</sup></b>
<b>Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek</b>	
<b>Výkonnostní poplatky</b>	<b>0% z meziročního růstu hodnoty fondového kapitálu připadajícího na 1 investiční akci</b>

- 1 Žádost o odkoupení investičních akcií může investor podat nejdříve po uplynutí 36 kalendářních měsíců od okamžiku připsání odkupovaných investičních akcií na majetkový účet investora.
- 2 Ukazatelé celkové nákladovosti příslušné třídy investičních akcií Podfondu (TER) se za předchozí účetní období rovnají poměru celkové výše nákladů příslušné třídy investičních akcií k průměrné hodnotě fondového kapitálu příslušné třídy investičních akcií. Celkovou výší nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech, výnosech a ziscích nebo ztrátách příslušné třídy investičních akcií, po odečtení poplatků a provizí na operaci s investičními nástroji. Průměrná hodnota fondového kapitálu připadající na příslušné třídy investičních akcií se stanoví jako aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu připadající na příslušnou třídu investičních akcií k poslednímu dni každého oceňovacího období. Jedná se o odhad. Se skutečnou výší celkové nákladovosti Fondu za kalendářní rok se investoři mohou seznámit na internetových stránkách [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz) po ukončení účetního období Podfondu, nejpozději však do 30. června následujícího roku.

## 7.2 Úplata za obhospodařování

Za obhospodařování Podfondu náleží Společnosti úplata ve výši:

- činí 0,15 % p.a. z celkové hodnoty aktiv podfondů (dále jen „**Variabilní úplata**“), minimálně však 20.000,- Kč/měsíčně (dále jen „**Fixní úplata**“).

Fixní úplata Společnosti za obhospodařování bude hrazena v měsíčních splátkách, a to vždy do patnáctého dne měsíce, na který Společnosti náleží. Variabilní úplata Společnosti za obhospodařování bude hrazena do 15 dne po skončení oceňovacího období, za který Společnosti odměna náleží a budou stanoveny ve výši součinu celkové hodnoty aktiv podfondů stanovené k poslednímu kalendářnímu dni příslušného oceňovacího období a aktuálně platné příslušné sazby úplaty a koeficientu ACT/365. V případě začátku výpočtu úplaty v průběhu kalendářního měsíce, bude záloha za první měsíc vypočtena s použitím koeficientu ACT/ACT (aktuální počet dní v období/aktuální počet dní v roce).

Nad rámec této úplaty může být Společnosti dále hrazena úplata spojená s činnostmi souvisejícími s náklady hrazenými z majetku podfondu uvedenými v odst. 10.1. Statutu Fondu a dále úplata ve formě specifických odměn či nákladů tříd uvedených ve statutu Podfondu.

## 7.3 Úplata za administraci

Za administraci Podfondu náleží Společnosti úplata ve výši součtu:

- fixní úplaty, která činí 75.000,- Kč (sedmdesát pět tisíc korun českých) za každý započatý kalendářní měsíc; a
- variabilní úplaty, která činí:
  - 0,25 % p.a. z celkové hodnoty aktiv podfondů, přesahující 360 mil. Kč do hodnoty 1000 mil. Kč;
  - 0,20 % p.a. z celkové hodnoty aktiv podfondů, přesahující 1000 mil. Kč; a
- distribuční úplaty, která činí až 1,5 % p.a. z průměrné hodnoty ročního fondového kapitálu.

Fixní úplata Společnosti za administraci bude hrazena v měsíčních splátkách, a to vždy do patnáctého dne měsíce, na který Společnosti náleží. Variabilní úplata Společnosti za administraci bude hrazena do 15 dne po skončení oceňovacího období, za který Společnosti odměna náleží a budou stanoveny ve výši součinu celkové hodnoty aktiv podfondů stanovené k poslednímu kalendářnímu dni příslušného oceňovacího období a aktuálně platné příslušné sazby úplaty a koeficientu ACT/365.

Část úplaty Společnosti za administraci, jež je stanovena z fondového kapitálu, je hrazena ve čtvrtletních splátkách. Výše čtvrtletních splátek bude stanovena ve výši součinu hodnoty fondového kapitálu Podfondu stanovené k poslednímu kalendářnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí a platné příslušné sazby úplaty a koeficientu ACT/365. V případě začátku výpočtu úplaty v průběhu kalendářního čtvrtletí bude splátka za první období vypočtena s použitím koeficientu ACT/ACT (aktuální počet dní v období/aktuální počet dní v roce).

Pro stanovení úplaty se bere výše fondového kapitálu Podfondu před započtením úplat za obhospodařování a administraci.

Za třetí a každou další třídu investičních akcií se fixní úplata zvyšuje o 10 000,-Kč měsíčně.

Nad rámec této úplaty může být Společnosti dále hrazena úplata spojená s činnostmi souvisejícími s náklady hrazenými z majetku podfondu uvedenými v odst. 10.1. Statutu Fondu a dále úplata ve formě specifických odměn či nákladů tříd uvedených ve statutu Podfondu.

## 7.4 Úplata za činnost depozitáře

Za výkon funkce depozitáře Podfondu náleží depozitáři měsíční úplata max. ve výši 50.000,- Kč. K odměně bude připočtena DPH v zákonné výši. Odměna je hrazena z majetku Podfondu.

Výše úplaty depozitáři je stanovena depozitářskou smlouvou. Úplata za výkon funkce depozitáře je hrazena měsíčně na základě faktury vystavené depozitářem.

### VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Práva a povinnosti vyplývající z tohoto Statutu se řídí a vykládají v souladu s právním řádem České republiky. Pro řešení sporů v souvislosti s investicí investora do Podfondu jsou v souladu s ust. § 641 ZISIF příslušné soudy České republiky, případně i jiné české úřady. Tento Statut je vydáván v souladu se ZISIF a obsahuje úplné a pravdivé údaje. Pokud by byl Statut přeložen do cizích jazyků, tak rozhodující je znění v jazyce českém.

Statut tímto v souladu s ust. § 5 odst. 3 ZISIF vylučuje použití ust. § 101, § 1415 odst. 1 a § 1432 až 1437 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, pro obhospodařování Podfondu.

V Brně dne 1.5.2022

Ing. Robert Hlava  
Property Fund for Living SICAV a.s.  
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.