

## PŘÍLOHA Č. 1 – Max Development podfond

### IDENTIFIKACE PODFONDU

Název podfondu zní: Max Development podfond (pro účely této Přílohy č. 1 dále jen „**Podfond**“).

Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 20.6.2024.

Investiční akcie Podfondu nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Investiční akcie podfondu jsou vedeny v Samostatné evidenci.

### 1. INVESTIČNÍ STRATEGIE

- 1.1 Podfond investuje do rezidenčních nemovitostí a je především zaměřen na developerské projekty kvalitních rezidenčních výstaveb v České republice, a to v různých fázích povolovacího procesu či výstavby. Cílem Podfondu je zhodnotit investované prostředky Podfondu prostřednictvím nákupu a následného prodeje těchto projektů po jejich dokončení, ať již vcelku, po jednotlivých fázích či částech (prodejem bytových jednotek, nebytových prostor, garážových stání a dalších prostor), strategickému investorovi, či jednotlivým kupujícím.
- 1.2 Investičním cílem je střednědobé až dlouhodobé zhodnocení Investičních akcií Podfondu. Prostředky získané prodejem projektů zamýšlí Podfond buď vyplatit svým Investorům nebo v případě, že bude Podfond schopen tyto prostředky dále efektivně a průběžně zhodnocovat investicemi do dalších developerských projektů v oblasti rezidenční výstavby v daných teritoriích, pak budou tyto prostředky dále efektivně investovány s cílem dosahovat dlouhodobé zhodnocení pro Investory Podfondu.
- 1.3 V případě prodeje účasti v jedné nebo více Nemovitostních společnostech nebo prodeje jednotlivých nemovitostí a/nebo jejich částí (bytových jednotek, nebytových prostor, garážových stání a dalších prostor) mohou však likvidní prostředky tvořit majoritní podíl majetku Podfondu, a to do okamžiku jejich opětovného zainvestování. Investor, který nebude chtít dále pokračovat v investici Podfondu, může svoji investici ukončit prostřednictvím žádosti o odkup svých Investičních akcií dle podmínek uvedených ve Statutu.
- 1.4 Podfond bude využívat konzervativní míru zadlužení. Podfond vydává Investiční akcie denominované v českých korunách. Měnové riziko Podfondu se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to Obhospodařovatel uzná za vhodné. Doporučený investiční horizont je minimálně 5 let.
- 1.5 Výnosy Podfondu budou vyplaceny Investorům či reinvestovány a odrazí se ve zvýšené hodnotě Investiční akcie.
- 1.6 Výkonnost portfolia Podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.
- 1.7 V rámci nabývání nemovitostí může Podfond nabývat rovněž příslušenství nemovitostí, které představují věci a práva, jejichž účelem je, aby byly s příslušnou nemovitostí trvale užívány v rámci jejich hospodářského určení (např. zařízení technického zázemí, vnitřní vybavení apod.).
- 1.8 Investice Podfondu do nemovitostních projektů, včetně financování nákupu těchto projektů, jsou realizovány v souladu se standardy takových aktivit na nemovitostním trhu.

- 1.9 Do jmění Podfondu lze nabýt:
- (a) nemovitosti (zejména rezidenční) a pozemky (za účelem držby, developmentu či výstavby),
  - (b) účasti v Nemovitostních společnostech, přičemž Podfond může investovat do koncentrovaného portfolia pouze jedné Nemovitostní společnosti,
  - (c) dluhové nástroje vydané Nemovitostní společností nebo jinou společností ze skupiny Nemovitostní společnosti,
  - (d) pohledávky z úvěrů a zápůjček poskytnutých Nemovitostní společností nebo jiné společnosti ze skupiny Nemovitostní společnosti,
  - (e) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu (například bankovní vklady),
  - (f) nástroje peněžního trhu,
  - (g) finanční deriváty.

#### LIMITY

- 1.10 Do majetkových hodnot uvedených v článku 1.9 písm. a) a b) lze investovat až 100 % majetku Podfondu.
- 1.11 Do majetkových hodnot uvedených v článku 1.9 písm. c) až g) lze souhrnně investovat až 70 % majetku Podfondu. V případě prodeje účasti v Nemovitostní společnosti může tento podíl krátkodobě dosáhnout až 100 % majetku Podfondu.
- 1.12 Investice Podfondu, které nesplňují podmínky podle §17b odst. 1 písm. c) Zákona o daních, musí být vždy nižší než 10 % majetku Podfondu.
- 1.13 Na účet Podfondu lze sjednat finanční derivát nepřijatý k obchodování, jestliže
- (a) hodnotou, k níž se vztahuje hodnota tohoto derivátu, je pouze úroková míra, měnový kurz nebo měna,
  - (b) se tento derivát oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,
  - (c) může Fond 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 souladu se standardní závazkovou metodou, a
  - (d) je tento derivát sjednán s protistranou, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.
- 1.14 Technikami k obhospodařování Podfondu jsou pouze repo obchody a finanční deriváty podle článku 1.13. Tyto techniky obhospodařování lze použít jen tehdy, jestliže:
- (a) jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování Fondu 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,
  - (b) použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením vlády a určená Statutem ani investiční strategie Podfondu, a
  - (c) dluhy Podfondu vyplývající z použití těchto technik jsou vždy plně kryty majetkem Podfondu.

- 1.15 Podfond pro účely výpočtu celkové expozice může využívat:
  - (a) metodu hrubé hodnoty aktiv,
  - (b) jinou pokročilou metodu měření rizik.
- 1.16 Podfond může poskytnout úvěr nebo zápůjčku.
- 1.17 Majetek Podfondu nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním.
- 1.18 Podfond umožní podřídít své půjčky jiné půjčce či úvěru, obvykle v rámci bankovního financování.
- 1.19 Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku. Podfond může postoupit úvěr nebo zápůjčku poskytnutou třetí stranou. Úvěry a zápůjčky nepřesáhnou 100 % Fondového kapitálu Podfondu.
- 1.20 Podfond může v rámci financování investic poskytnout záruky či jiné formy zajištění závazků Podfondu či dceřiných projektových společností. Celkový objem poskytnutých záruk a jiných forem zajištění závazků Podfondu nepřesáhne 100 % majetku Podfondu.
- 1.21 Podfond může vydat dluhopis.

## 2. INVESTIČNÍ AKCIE VYDÁVNÉ PODFONDEM

- 2.1 Fond vydává k Podfondu kusové investiční akcie následujících Tříd:
  - (a) **Prioritní investiční akcie („PIA“)**, které mají podobu zaknihovaného cenného papíru na jméno, ISIN: CZ0008052602;
  - (b) **Hedging investiční akcie („HIA“)**, které mají podobu zaknihovaného cenného papíru na jméno, ISIN: CZ0008052610;

- 2.2 Stanoven výnos jednotlivých Tříd:

Obhospodařovatel určí pro třídu PIA fixní procentní roční výnos na každý kalendářní rok. Stanovený výnos bude určen v rozmezí 1Y PRIBOR platný k datu 6 týdnů před datem aplikace změny plus marže 1 % až 7 %, dle uvážení Obhospodařovatele na základě tržní situace a výkonnosti aktiv Podfondu, přičemž stanovený roční výnos nebude nižší než 7 % p.a. V případě, že 1Y PRIBOR bude záporný, použije se místo toho hodnota 0 %.

Rozhodnutí o změně stanoveného výnosu pro akcie PIA bude oznámeno Investorům na webových stránkách [www.creditasfondy.cz](http://www.creditasfondy.cz) a [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz), a to nejpozději kalendářní měsíc před jeho aplikací a s datem účinnosti uveřejněno ve Statutu.

Od prvního vydání Investičních akcií třídy PIA je stanovený roční výnos pro třídu PIA ve výši 9,5 % p.a. a bude platit do 31.12.2025.

Při výpočtu hodnoty investičních akcií třídy PIA na konci každého měsíce se použije zhodnocení metodou actual/365 ze stanoveného ročního výnosu.

Majetek podfondu se přednostně alokuje na třídu PIA. V případě, že růst nebo pokles majetku Podfondu bude znamenat nedostatek majetku Podfondu pro postačující alokaci na třídu PIA v požadované výši, bude potřebná částka k zajištění tohoto výnosu redistribuovaná na vrub části majetku Podfondu připadající na akcie HIA až do poklesu části hodnoty majetku Podfondu připadající na akcie HIA na nulu. V případě ještě většího poklesu majetku Podfondu, klesne hodnota majetku Podfondu připadající na akcie PIA. V případě, že zhodnocení Podfondu převyšuje výnos stanovený pro třídu PIA ke Dni ocenění nebo Mimořádného ocenění (dále jen „Další zhodnocení“) je toto Další zhodnocení alokováno pro třídu HIA.

- 2.3 Část Fondového kapitálu Podfondu připadající na HIA Investiční akcie činí alespoň 25 % Fondového kapitálu Podfondu. Pokud část Fondového kapitálu Podfondu připadající na akcie

HIA klesne pod 25 %, bude vyvinuto maximální úsilí, aby bez zbytečného odkladu část Fondového kapitálu připadající na akcie této třídy činila alespoň 25 %.

- 2.4 Investiční akcie nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu.
- 2.5 Administrátor vede samostatnou evidenci zaknihovaných cenných papírů, kde eviduje zaknihované cenné papíry na majetkových účtech zákazníků, kteří vedou evidenci navazující. Evidence zaknihovaných cenných papírů nahrazuje seznam akcionářů.
- 2.6 Hodnota Investiční akcie je vyjádřena v korunách českých (CZK). Investice do Podfondu, odkupy, nákupy a odprodeje Investičních akcií a případné výplaty podílu na zisku jsou realizovány v korunách českých (CZK).
- 2.7 Na každou Třidu Investičních akcií připadá určitá část Fondového kapitálu Podfondu, popsána v článcích 2.2 a 2.3. Každá emitovaná Investiční akcie určité Třídy představuje stejný podíl na příslušné části Fondového kapitálu Podfondu připadajícího na danou Třidu Investičních akcií.
- 2.8 Investoři mají veškerá práva spojená s Investičními akciemi, která jim udělují právní předpisy a Statut.
- 2.9 Vlastníci Investičních akcií mají zejména:
- (a) právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
  - (b) právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Podfondu za podmínek stanovených stanovami a tímto Statutem;
  - (c) právo na podíl na zisku Podfondu (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených stanovami a tímto Statutem;
  - (d) právo účastnit se valné hromady Fondu, pokud se jedná o záležitosti týkající se Podfondu;
  - (e) právo za podmínek stanovených zákonem a stanovami na valné hromadě hlasovat;
  - (f) právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a Podfondu;
  - (g) právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní práva k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 Zákona;
  - (h) právo na podíl na likvidační zůstatku při zrušení Podfondu s likvidací;
  - (i) právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a výroční zprávy.
- 2.10 Práva spojená s Investičními akciemi lze v případě Investičních akcií v podobě zaknihovaného cenného papíru plně vykonávat ode dne, kdy byly tyto Investiční akcie vydány, do dne, kdy byly tyto Investiční akcie zrušeny. Za datum vydání se v případě Investičních akcií v podobě zaknihovaného cenného papíru považuje datum jejich připsání na majetkový účet Investora. Za datum zrušení se v případě Investičních akcií v podobě zaknihovaného cenného papíru považuje datum jejich odepsání z majetkového účtu Investora.

## **I. VYDÁVÁNÍ INVESTIČNÍCH AKCIÍ**

- 2.16 Podmínkou vydání Investičních akcií je uzavření smlouvy o investici. Investiční akcie může smluvně nabývat osoba za podmínek stanovených v Zákoně, navazujících právních předpisech a za podmínek specifikovaných v tomto Statutu. Investiční akcie může nabýt výhradně Kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 Zákona.
- 2.17 Investiční akcie může smluvně nabývat osoba, investuje-li nejméně částku 1.000.000 CZK (jeden milion korun českých) v případě investice do PIA za podmínky, že splňuje podmínky § 272 odst. 1 písm. Zákona.

Výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) je 100.000 CZK (jedno sto tisíc korun českých).

- 2.18 Pro udržení stability a důvěryhodnosti Fondu, resp. Podfondu, je představenstvo Fondu oprávněno rozhodnout o tom, se kterými zájemci uzavře Smlouvu o investici a se kterými nikoliv. Na uzavření Smlouvy o investici není právní nárok.
- 2.19 Jmenovitá hodnota a počáteční hodnota, za kterou je zahájeno vydávání Investičních akcií je stanovena na 1 CZK.
- 2.20 Upisovat Investiční akcie lze jen na základě veřejné výzvy k úpisu.
- 2.21 Investice do Investičních akcií nepodléhá vstupnímu poplatku.
- 2.22 Fond emituje k Podfondu Investiční akcie za aktuální hodnotu Investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných Investorem na účet Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 15 a násl. ZOK. Za peněžní částku došlou na účet Podfondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle Smlouvy o investici je emitován nejbližší nižší celý počet Investičních akcií Podfondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a aktuální hodnoty Investiční akcie pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou Investiční akcii, je příjmem Podfondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).
- 2.23 Investiční akcie mohou být emitovány také za nepeněžitě vklady, resp. penězi ocenitelné věci. Každý takový peněžitý vklad musí být oceněn renomovaným valuátorem. Fond v takovém případě emituje k Podfondu Investiční akcie za aktuální hodnotu Investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den nabytí vlastnického práva k nepeněžitému vkladu Podfondem. Za hodnotu nepeněžitě vkladu vloženého do vlastnictví Podfondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle Smlouvy o investici je emitován nejbližší nižší počet Investičních akcií Podfondu vypočtený jako celočíselná částka podílu hodnoty vkladu a aktuální hodnoty Investiční akcie pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek hodnoty), za který již nelze nakoupit celou Investiční akcii, je příjmem Podfondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).
- 2.24 Aktuální hodnota Investičních akcií je stanovována z Fondového kapitálu Podfondu připadajícího na Investiční akcie zjištěného ke konci Rozhodného období. Rozhodné období začíná běžet dnem následujícím po dni, pro který byla stanovena poslední aktuální hodnota Investičních akcií, a končí posledním dnem kalendářního měsíce. Do konce druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k zahájení vydávání Investičních akcií („**Počáteční období**“), se Investiční akcie upisují za počáteční emisní kurs ve výši 1 CZK (jedna koruna česká) za jednu Investiční akcii. Za předpokladu, že nebyly v průběhu Počátečního období upsány Investiční akcie všech Tříd, platí, že počáteční emisní kurs příslušné Třídy Investičních akcií, jejíž upisování bylo zahájeno dodatečně až po uplynutí Počátečního období, činí 1 CZK (jedna koruna česká) za jednu Investiční akcii, pokud Obhospodařovatel pro určitou Třidu Investičních akcií neurčí jinak (např. rozhodnutím o navázání počátečního emisního kurzu na aktuální hodnotu jiné Třídy Investičních akcií), avšak tento počáteční emisní kurs je platný pouze do konce kalendářního měsíce, ve kterém byly Investiční akcie příslušné Třídy poprvé upsány. Ustanovení předchozích vět nemá vliv na pravidla distribuce Fondového kapitálu Podfondu mezi jednotlivé Třídy Investičních akcií podle článků 2.2 a 2.3.
- 2.25 Aktuální hodnota Investiční akcie jednotlivé Třídy je stanovena na základě aktuální hodnoty části Fondového kapitálu Podfondu připadající na participující Investiční akcie této Třídy k poslednímu dni Rozhodného období, přičemž za participující Investiční akcie se k poslednímu dni Rozhodného období považují Investiční akcie, které se podílejí na výsledcích investování majetku Podfondu v Rozhodném období, tj. vydané Investiční akcie, jejichž den rozhodný pro vypořádání jejich odkupu, výměny nebo výkupu má nastat nejdříve k poslednímu dni Rozhodného období, a dosud nevydané, avšak plně splacené Investiční akcie, jejichž den rozhodný pro vypořádání jejich úpisu nastal kdykoliv před posledním dnem Rozhodného období.
- 2.26 Aktuální hodnota Investiční akcie se stanovuje zpravidla měsíčně („**Oceňovací období**“). Aktuální hodnota Investičních akcií je zaokrouhlena na čtyři desetinná místa. Aktuální hodnota

Investičních akcií je vyhlášena do deseti pracovních dnů od jejího stanovení pro příslušné období. Aktuální hodnoty Investičních akcií jsou vyhlášeny zveřejněním na webových stránkách [www.creditasfondy.cz](http://www.creditasfondy.cz) a [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz).

2.27 HIA lze upsat pouze s předchozím souhlasem dozorčí rady.

## II. PŘEVOD INVESTIČNÍCH AKCIÍ

2.28 K převodu investičních akcií je nezbytný předchozí souhlas představenstva Fondu. K převodu HIA třetím osobám, tj. osobám, které nejsou dosud vlastníky HIA, je dále nutný předchozí písemný souhlas dozorčí rady.

2.29 Investiční akcie v podobě zaknihovaného cenného papíru jsou převoditelné smlouvou a zápisem do příslušné evidence.

2.30 Převod Investičních akcií v podobě zaknihovaného cenného papíru je vůči Fondu účinný, bude-li prokázána změna osoby vlastníka akcie výpisem z účtu vlastníka nebo dnem doručení či převzetí výpisu z evidence emise akcií podle ZPKT.

2.31 Představenstvo Fondu je povinno odmítnout vydat souhlas k převodu Investičních akcií, je-li vyžadován, pokud:

- (a) nabyvatel nesplňuje podmínky kladené na osobu Investora dle stanov a Statutu,
- (b) převodce by po převodu přestal splňovat podmínky kladené na osobu Investora dle stanov a Statutu,
- (c) nabyvatel nebo převodce neposkytli součinnost potřebnou ke splnění povinností vyplývajících z právních z právních předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, daňových právních předpisů nebo jiných obecně závazných právních předpisů.

2.32 Smrtí nebo zánikem Investora přechází jeho Investiční akcie na dědice nebo právního nástupce.

2.33 V případě přechodu vlastnického práva k Investičním akciím je představenstvo Fondu povinno bez zbytečného odkladu informovat Administrátora o předmětné změně vlastníka.

## III. ODKUPOVÁNÍ INVESTIČNÍCH AKCIÍ

2.34 Odkupování Investičních akcií probíhá na základě žádosti o odkoupení Investičních akcií, kterou Investor doručí Administrátorovi. K odkupu Investičních akcií se použijí prostředky z majetku Podfondu připadající na Fondový kapitál odkupované Třídy Investičních akcií.

2.35 Investiční akcie odkoupením zanikají.

2.36 Při odkupu Investičních akcií se má vždy za to, že jako první jsou odkupovány Investiční akcie Investorem nejdříve nabyté.

2.37 Žádost o odkup Investičních akcií lze podat kdykoliv.

2.38 Administrátor zajistí odkoupení požadovaných Investičních akcií na účet Podfondu od Investora ve lhůtě do šesti měsíců od konce kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost Investora o odkoupení Investičních akcií.

2.39 Administrátor zajistí odkoupení Investiční akcie za její aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota Investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla Administrátorovi doručena žádost o odkup.

2.40 Výplata peněžních prostředků odpovídajících hodnotě odkoupených Investičních akcií je provedena bezhotovostním převodem na účet Investora uvedeného v seznamu akcionářů nebo v žádosti o odkup Investičních akcií. Minimální hodnota jednotlivého odkupu Investičních akcií činí 100.000 CZK (jedno sto tisíc korun českých). Hodnota Investičních akcií ve vlastnictví jednoho Investora nesmí odkupem Investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice stanovenou zákonem, pokud Investor nepožádá o odkup všech zbývajících Investičních akcií.

2.41 Při odkupování HIA nejsou uplatňovány žádné výstupní poplatky. Pokud smlouva nestanoví jinak, aplikuje se na odkupy PIA výstupní poplatek ve výši:

- (a) 3 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií ve lhůtě před uplynutím 1 roku od úpisu odkupovaných Investičních akcií.
- (b) 0 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií po uplynutí lhůty 1 roku od úpisu odkupovaných Investičních akcií.

Výstupní poplatek je příjmem podfondu.

2.42 Probíhá-li ve vztahu k Podfondu mimořádné přecenění aktiv anebo dluhů, audit finančních výkazů anebo jiné činnosti, které mohou v budoucnu ovlivnit výpočet aktuální hodnoty Investiční akcie pro Rozhodné období, je Obhospodařovatel oprávněn v případě obdržení žádosti o odkup v Rozhodném období prodloužit dobu pro vypořádání odkupu až o 120 dnů, maximálně však na 1 rok od obdržení žádosti o odkup, přičemž současně může rozhodnout o výplatě zálohy za odkup ve výši určené podle poslední známé aktuální hodnoty Investiční akcie.

#### IV. POZASTAVENÍ ODKUPOVÁNÍ NEBO VYDÁVÁNÍ

2.43 Obhospodařovatel je oprávněn pozastavit vydávání nebo odkupování Investičních akcií na dobu nejdéle 2 let, a to jen, je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů.

2.44 Důvodem pro pozastavení vydávání nebo odkupování Investičních akcií může být zejména:

- (a) nedostatečná likvidita Podfondu,
- (b) významné pohyby v hodnotě aktiv Podfondu,
- (c) ochrana společného zájmu Investorů, spočívající například v tom, že bylo rozhodnuto o zrušení Podfondu,
- (d) potencionální poškození zájmu Investorů, kteří v Podfondu setrvají,
- (e) zánik depozitářské smlouvy.

#### V. VÝKUP INVESTIČNÍCH AKCIÍ

2.45 Ve výjimečných případech za podmínky, že Podfond disponuje přebytečnými finančními zdroji převyšujícím částku 5% majetku Podfondu, pro které není plánováno využití pro investiční činnost Podfondu, může Obhospodařovatel, s předchozím souhlasem dozorcí rady Fondu, Investorům doručit oznámení o výkupu jimi vlastněných Investičních akcií na účet Fondu („**Oznámení o výkupu**“), a to v počtu kusů uvedených v Oznámení o výkupu, ve kterém se Fond rovněž zavazuje zaplatit za ně kupní cenu v souladu s pravidly uvedenými ve Statutu („**Výkup**“).

2.46 Oznámení o výkupu může být i opakované a může zahrnout všechny Investiční akcie vlastněné Investorem. Obhospodařovatel v oznámení o výkupu uvede:

- (a) zda se oznámení týká všech Investorů nebo pouze Investorů do určité Třídy Investičních akcií,
- (b) nediskriminačním způsobem počet Investičních akcií, které budou v rámci příslušného Výkupu vykoupeny,
- (c) způsob stanovení kupní ceny, kupní cena bude vždy stanovena jako čistá aktuální hodnota Investičních akcií pro období, do kterého spadá den, ve kterém bylo Investorovi odesláno Oznámení o výkupu.

Investiční akcie Výkupem zanikají.

Při výkupu se má vždy za to, že jako první jsou vykupovány Investiční akcie Investorem nejdříve nabyté.



- 2.47 Kupní cena za vykoupené Investiční akcie se vyplatí Investorovi do 30 (třiceti) dnů ode dne odepsání Investičních akcií z příslušného majetkového účtu nebo výmazu ze seznamu akcionářů, a to převodem na platební účet Investora uvedený v seznamu akcionářů.
- 2.48 Za nediskriminační způsob se nepovažují zejména takové rozdíly vznikající při výkupu Investičních akcií, jejichž příčinou jsou rozdílné časové okamžiky vstupu příslušného Investora do Podfondu anebo rozdílné emisní kurzy Investičních akcií jednotlivých Investorů, byť by se jednalo o Investiční akcie jedné Třídy.

### 3. RIZIKOVÝ PROFIL

- 3.1 Hodnota Investiční akcie může v čase stoupat i klesat v závislosti na skladbě majetku Podfondu, v závislosti na vývoji trhu nemovitostí, finančních trhů a dalších faktorech. Podfond neručí za návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trhu nemovitostí nemůže Fond zaručit dosažení stanovených cílů. Fond upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Podfondu není žádnou zárukou výkonnosti v budoucím období.
- 3.2 Investice do Podfondu je určena k dosažení nadprůměrného výnosu při dodržení dlouhodobého investičního horizontu. V žádném případě není vhodná nejen ke krátkodobé spekulaci, ale ani jako investice s úmyslem nedodržet doporučený investiční horizont minimálně 5 let.
- 3.3 Rizika vyplývající z investice do Podfondu:
- (a) Rizika spojená s investicemi do nemovitostí a Nemovitostních společností
- (i) stavební vady nebo ekologické zátěže nemovitostí – nelze vyloučit ztrátu na majetku Podfondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží;
- (ii) rizika spojená s výstavbou developerských projektů – souvisí především se správným provedením stavby dle schválené dokumentace, tak aby daná nemovitost mohla bezvadně sloužit svému účelu. Dalším rizikem s tím spojeným je překročení rozpočtu a tím zhoršení ekonomiky projektu. Taktéž se zcela nedá vyloučit, že při výstavbě nedojde vlivem vyšší moci (jak se například stalo v době covidové pandemie) k významnému narušení dodavatelského řetězce a tím k prodloužení doby výstavby;
- (iii) výpadky plánovaných příjmů z prodeje nemovitostí – k výpadku plánovaných příjmů z prodeje nemovitostí v majetku Podfondu může dojít v souvislosti s negativní situací na trhu nemovitostí, případně v důsledku platební neschopnosti kupujících. Případný výpadek plánovaných příjmů z prodeje nemovitostí může vést ke snížení hodnoty majetku Podfondu;
- (iv) právní riziko – spočívá v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí a Nemovitostních společností nabytých do majetku Podfondu, například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, předkupního práva apod.;
- (v) riziko spojené s dluhovým financováním – s ohledem na možnost financování akvizic či výstavby nemovitostí úvěrem či zápůjčkou dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Podfondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Podfondu. Přijaté externí financování je zpravidla zajištěno zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru nebo zápůjčky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z prodeje nemovitostí. V případě neschopnosti externí financování splácet je možné přijít o majetek Nemovitostní společnosti, případně o majetek Podfondu. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu;



- (vi) další nemovitostní rizika – souvisí především s vyšším rizikem správného ocenění nemovitosti. V případě nemovitostí se zpravidla jedná o investice s dlouhodobým horizontem, u kterých hrozí zvýšené politické riziko a také vyšší riziko snížené likvidity investice;
  - (vii) riziko ocenění nefinančních aktiv – aktiva jsou při nákupu a posléze každoročně oceněna znaleckým posudkem provedeným nezávislým kvalifikovaným znalcem vybraným Fondem, ačkoliv finální hodnota aktiva je určena pouze jeho prodejní cenou. Pokud by se ukázalo, že je ocenění provedené nezávislým kvalifikovaným znalcem odlišné od prodejní ceny aktiva, mohla by mít tato skutečnost nepříznivý vliv na čistou hodnotu aktiv Podfondu;
  - (viii) riziko exitu/prodeje projektu/ů – trh rezidenčních nemovitostí podléhá cyklickému vývoji a nelze vyloučit, že v období, na kdy je naplánován případný exit/prodej projektu/ů dojde k významnému utlumení prodejní aktivity a projekt bude možné prodat až v pozdějším termínu a za jiných cenových podmínek, což by mělo vliv na hodnotu Podfondu.
- (b) Ostatní rizika
- (i) tržní riziko – vyplývá z vlivu vývoje trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Jedná se především o akciové riziko, charakterizující vliv změny tržní ceny akcií, a úrokové riziko, charakterizující vliv změny tržních úrokových sazeb na tržní ceny dluhových instrumentů;
  - (ii) úvěrové riziko – spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních nástrojů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingem;
  - (iii) riziko vypořádání – souvisí s nedodáním nakoupených investičních nástrojů protistranou nebo nezaplacením, případně zdržením transakce. Výběr protistran je omezen na kvalitní banky a kvalitní finanční společnosti, které splňují nároky státních dohledových orgánů a disponují potřebnými legislativními a kvalifikačními předpoklady;
  - (iv) riziko operační – spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Patří sem též riziko 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 nebo cenné papíry vydávané Podfondem;
  - (v) riziko nedostatečné likvidity – spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu a že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům ze žádostí o odkoupení Investičních akcií. Z těchto důvodů investoři nesou riziko pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií;
  - (vi) riziko spojené s deriváty – souvisí zejména se změnou tržních cen podkladových aktiv; souvisejícími riziky je riziko likvidity, riziko protistrany a riziko možné progresivní závislosti na ceně podkladového aktiva, kdy malá počáteční investice otevírá prostor nejen pro značné zisky, ale i ztráty;
  - (vii) riziko koncentrace – vyplývá z možného soustředění majetku Podfondu do investic v konkrétním regionu, sektoru či úzké skupině emitentů nebo do jediného aktiva,
  - (viii) riziko pákového efektu – souvisí s využitím cizího kapitálu k dalším investicím do majetku Podfondu. Pákový efekt může výkonnosti Podfondu zvýšit, avšak při nepříznivém vývoji může naopak výkonnost Podfondu snížit,

- (ix) riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast – spočívá v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku).
- 3.4 Sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podfondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik, nejsou-li ve Statutu upraveny výslovně, se řídí Nařízením vlády. Repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podfondu nebo pravidla upravená Statutem a Nařízením vlády.

#### 4. ZÁSADY HOSPODAŘENÍ PODFONDU

- 4.1 Účetním obdobím Podfondu je stanoveno období od 1. ledna do 31. prosince kalendářního roku.
- 4.2 Schválení účetní závěrky Podfondu, jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Podfondu, náleží do působnosti valné hromady.
- 4.3 Aktuální hodnota investiční akcie Podfondu je stanovována z fondového kapitálu Podfondu, a to pro příslušný kalendářní měsíc podle stavu k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce (tento den je rozhodným dnem ve smyslu § 130 odst. 1 ZISIF), a je známa a zveřejněna na internetových stránkách [www.creditasfondy.cz](http://www.creditasfondy.cz) a na stránkách [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz) nejpozději do 20. dne následujícího kalendářního měsíce (tento den je současně koncem lhůty pro výpočet aktuální hodnoty Investiční akcie ve smyslu § 193 odst. 1 ZISIF).
- 4.4 Aktuální hodnota Investiční akcie je zaokrouhlena na čtyři desetinná místa (na setinu haléře) matematicky. Aktuální hodnota Investiční akcie Podfondu je stanovována pro každý druh Investiční akcie, jakož i pro každou třídu samostatně (tj. samostatně pro třídu PIA a třídu HIA). Aktuální hodnota Investiční akcie se vypočte bez sestavení účetní závěrky Podfondu.
- 4.5 Majetek a dluhy Podfondu z investiční činnosti, včetně investičních nástrojů v majetku Podfondu se oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota (fair value) všech aktiv a účastí v majetku podfondu z investiční činnosti je stanovována minimálně jedenkrát ročně nezávislým znaleckým oceněním. Reálná hodnota úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem je stanovována ve výši jistiny, dokud nejsou Investiční společnosti známy závažné důvody spočívající v bonitě dlužníka k jinému postupu. Ocenění reálné hodnoty účastí v majetku Podfondu provede Investiční společnost k tomu oprávněnými nezávislými osobami. Obhospodařovatel může oceňovat majetek a dluhy Podfondu za podmínek stanovených v § 195 ZISIF.
- 4.6 V případě změny okolností ovlivňující hodnotu Investičních akcií a vždy na žádost všech Investorů Podfondu provede Investiční společnost ocenění reflektující aktuální ovlivňující fair value majetku Podfondu („**Mimořádné ocenění**“). Na základě mimořádného ocenění provede Investiční společnost rovněž „mimořádné stanovení aktuální hodnoty Investiční akcie“, kterou spolu s datem Mimořádného ocenění bezodkladně zašle všem Investorům Podfondu.
- 4.7 V rámci stanovení hodnoty Investiční akcie může dojít vlivem technického, či lidského faktoru k tzv. „provozní odchylce“ vlastního kapitálu. Hodnota Investiční akcie nebude korigována, pokud se bude zjištěná provozní odchylka pohybovat v rozmezí +/- 0,5 % na úrovni vlastního kapitálu.
- 4.8 Hospodářský výsledek Podfondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy a náklady Podfondu. Výnosy z majetku Podfondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné předpisy nebo tento Statut jinak. Pokud hospodaření Podfondu za účetní období skončí ziskem (přebytek výnosů nad náklady Podfondu) rozhodnou držitelé Zakladatelských akcií, zda bude vyplacen podíl na zisku za dané účetní období. Pokud bude rozhodnuto o výplatě podílu na zisku, stanovení konkrétní výše vyplaceného podílu na zisku náleží do působnosti Investiční společnosti. Nevyplacená část vytvořeného zisku může být použita k reinvesticím směřujícím ke zvýšení majetku Podfondu.

## 5. POPLATKY A NÁKLADY HRAZENÉ Z MAJETKU PODFONDU

- 5.1 Manažerský poplatek za obhospodařování je stanovován v závislosti na fondovém kapitálu Podfondu ke každému ocenění majetku a dluhů, a to od prvního ocenění majetku a dluhů. Manažerský poplatek je určen následovně:
- (i) Základní obhospodařování fondu (a jednoho podfondu): 149.000 CZK / měsíc
  - (ii) Vedení účetnictví pro neplátce DPH: 29.000 CZK / měsíc
  - (iii) Zpracování transakcí dle investičních návrhů: 2.000 CZK / hodinu
  - (iv) Roční manažerský poplatek z celkových aktiv Podfondu nad 0,5 mld. CZK do 1,2 mld. CZK: 0,70 % z majetku Podfondu
  - (v) Roční poplatek z celkových aktiv Podfondu nad 1,2 mld. CZK do 2,2 mld. CZK: 0,08 % z majetku Podfondu
  - (vi) Roční poplatek z celkových aktiv Podfondu nad 2,2 mld. CZK do 5,0 mld. CZK: 0,04 % z majetku Podfondu
  - (vii) Roční poplatek z celkových aktiv Podfondu nad 5,0 mld. CZK: 0,02 % z majetku Podfondu
- 5.2 Odměna za výkon funkce depozitáře je stanovena pevnou roční částkou 540.000 CZK navýšenou o daň z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena v měsíčních splátkách v poměrné výši ze sjednané roční sazby odměny.
- 5.3 Odměna za výkon funkce Administrátora je tvořena podílem z manažerského poplatku, který hradí Podfond a neúčtuje se samostatně.
- 5.4 Ostatní poplatky a náklady hrazené z majetku Podfondu jsou uvedené v části 8 Statutu; vedle poplatků a nákladů zde uvedených mohou dále v souvislosti s pořizováním, provozem nebo prodejem nemovitostí a/nebo účastí v Nemovitostních společnostech vznikat další náklady hrazené rovněž z majetku Podfondu, a to zejména související právní a jiné poradenské služby, náklady na audit, poplatky katastru nemovitostí, náklady spojené s činností realitních zprostředkovatelů, energie, služby, údržba, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence.

## 6. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE UDRŽITELNOSTI

- 6.1 U Podfondu prozatím nejsou zohledňovány nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti podle čl. 4 odst. 1 písm. b) SFDR regulace.

## 7. HISTORICKÁ VÝKONNOST

- 7.1 Vzhledem k tomu, že Podfond je nově zřizován, nejsou k dispozici dostatečné údaje, které by poskytly užitečný obraz o historické výkonnosti Podfondu.
- 7.2 Údaje o historické výkonnosti nejsou žádnou zárukou výkonnosti Podfondu v budoucím období a jejich použitelnost jako indikátoru budoucí výkonnosti je omezená.