

# STATUT FONDU

## I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### 1. Definice

1.1. Pro účely tohoto Statutu mají následující pojmy tento význam:

„ČNB“

znamená Českou národní banku;

„Den připsání peněžní částky na účet Fondu“

znamená den připsání finančních prostředků poukázaných investorem na účet Fondu zřízený pro tento účel Obhospodařovatelem;

„EUR“

znamená euro, zákonnou měnu evropské měnové unie;

„Fond“

znamená soubor majetku, který je vlastnictvím resp. spoluvlastnictvím jednoho nebo vícero Investorů a byl svěřen do plné správy Obhospodařovatele uzavřením Smlouvy o obhospodařování ve smyslu čl. 13 níže;

„Investor“

znamená osobu, která uzavřela Smlouvy o obhospodařování s Obhospodařovatelem a učinila vklad do Fondu v souladu s ustanovením čl. 13 tohoto Statutu;

„Kč“

znamená koruny české, zákonnou měnu České republiky;

„Majetek Fondu“

znamená aktiva Fondu;

„Nařízení“

znamená nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů;

„Nemovitost“

znamená každou nemovitou věc ve smyslu § 498 odst. 1 a § 3055 Občanského zákoníku (zejména pozemek, věcné právo k pozemku, právo, které za nemovitost prohlásí zákon a stavba spojená se zemí pevným základem, která se účinností Občanského zákoníku nestala součástí pozemku, na kterém je zřízena, a dále bytová jednotka, nebytová jednotka a způsobilý nebytový prostor);

„Obhospodařovatel“

znamená společnost INEX nemovitostní, osoba rizikového kapitálu, a.s. blíže identifikovanou dále v tomto Statutu, která způsobem stanoveným v tomto Statutu vykonává funkci obhospodařovatele Fondu;

„Občanský zákoník“

znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„Pracovní den“

znamená den, kdy jsou banky otevřeny pro běžnou činnost v České republice;

„Statut“

znamená tento Statut;

„Účast“

znamená majetková účast Fondu a z ní plynoucí práva a povinnosti v obchodní korporaci ve smyslu Zákona o obchodních korporacích a v obdobných právnických osobách podle zahraničního práva;

„Zákon o obchodních korporacích“

znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů;

„Zákon“

znamená zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů;

„Zákon o přeměnách“

znamená zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů;

„ZPKT“

znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

## 2. Základní údaje o Fondu

### 2.1. Identifikace Fondu:

(a) Název: Primární nemovitostní fond INEX;

2.2. Fond je tvořen jměním, které je ve spoluvlastnictví investorů do Fondu. Fond není právnickou osobou a je takto vymezen pro účely stanovení pravidel společné správy prostředků ve Fondu jeho Obhospodařovatelem. Fond se zřizuje na dobu určitou.

2.3. Ve Fondu jsou shromažďovány peněžní prostředky od vícero investorů a v souladu s pravidly tohoto Statutu provádí Obhospodařovatel při správě Fondu společné investování shromážděných peněžních prostředků na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto investorů a dále spravuje tento majetek.

2.4. Vlastnické právo k majetku ve Fondu náleží společně všem investorům jakožto spoluvlastníkům, přičemž každému investorovi náleží spoluvlastnický podíl na tomto majetku odpovídající poměru hodnoty vkladu takového investora k součtu hodnot vkladů všech investorů do Fondu, a to při zohlednění přírostlých výnosů a ztrát z hospodaření Fondu, jak je dále upraveno v tomto Statutu.

2.5. Vlastnická práva k majetku ve Fondu vykonává Obhospodařovatel vlastním jménem a na účet Fondu, tj. na účet investorů jako spoluvlastníků tohoto majetku, a to ve smyslu § 1419 odst. 2 Občanského zákoníku.

2.6. O majetkových poměrech Fondu se vede účetnictví odděleně od účetnictví Obhospodařovatele i jednotlivých investorů tak, aby umožnilo sestavení samostatné účetní závěrky za Fond.

2.7. Po přijetí tohoto Statutu Obhospodařovatelem vzniká Fond po uzavření první Smlouvy o obhospodařování, jejíž součástí bude tento Statut.

2.8. Fond se zřizuje na dobu 5 let, které odpovídá rovněž základní investiční horizont pro činnost Obhospodařovatele při správě Fondu. Souhlasí-li s tím všichni Investoři, může Obhospodařovatel prodloužit dobu trvání Fondu o dalších 5 let, a to i opakovaně. Po uplynutí doby trvání Fondu dle tohoto článku Obhospodařovatel zpeněží veškerý majetek Fondu a po uhrazení všech dluhů a nákladů Fondu výsledný výtěžek rozdělí mezi Investory postupem stanoveným v článku 13.3 tohoto Statutu. Po úplném zpeněžení majetku Fondu zaniká Fond rozdělením všech prostředků tvořících Fond.

2.9. Obhospodařovatel je v souvislosti se správou Fondu zapsán v seznamu osob vedeném ze strany ČNB dle § 596 odst. 1 písm. e) Zákona.

2.10. Označení internetové adresy Fondu: [www.inex.fund](http://www.inex.fund)

## 3. Základní údaje o Obhospodařovateli

### 3.1. Identifikace Obhospodařovatele:

(a) Název: INex nemovitostní, osoba rizikového kapitálu, a.s.;

(b) Sídlo: Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno ;

(c) Identifikační číslo: 179 97 194 ;

(d) Zápis v rejstříku: obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, pod sp. zn. B vložka 8787 ;

3.2. Základní kapitál Obhospodařovatele činí 2 000 000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých).

3.3. Obhospodařovatel vznikl dne 1.2.2023.

3.4. Obhospodařovatel je zapsán v seznamu vedeném ČNB podle § 596 písm. e) Zákona.

3.5. Obhospodařovatel je osobou spravující majetek tvořící Fond ve smyslu § 1400 a násl. Občanského zákoníku a v souladu s ustanovením § 15 Zákona.

3.6. Obhospodařovatel není při správě Fondu oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

3.7. Činnost Obhospodařovatele ve vztahu k Fondu:

(a) Obhospodařování Fondu:

(i) správa Majetku Fondu, včetně investování na účet Fondu,

(ii) řízení rizik spojených s investováním.

(b) Administrace Fondu, zejména:

(i) vedení účetnictví Fondu,

(ii) zajišťování právních služeb prostřednictvím dodavatelů nebo vlastních zaměstnanců,

(iii) oceňování majetku a dluhů Fondu,

(vi) indikativní výpočet aktuální hodnoty vkladu Investora do Fondu za účelem informování Investora,

(vii) zajišťování plnění povinností vztahujících se k poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním souvisejícím s investiční činností Fondu,

(viii) vedení seznamu Investorů,

(ix) rozdělování a vyplácení výnosů z Majetku Fondu, je-li o výplatě výnosů Fondu rozhodnuto Obhospodařovatelem

(x) zajišťování vypořádání podílů na Fondu

(xi) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy Fondu,

- (xii) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů investorům Fondu a jiným osobám,
- (xiii) oznamování údajů a případně povinné poskytování dokumentů ČNB,
- (xiv) výkon jiné činnosti související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu.

## II. INVESTOVÁNÍ

### 4. Investiční rozhodování a investiční výbor Fondu

- 4.1. Zřizuje se investiční výbor Fondu, který má 2 (dva) členy a je poradním orgánem Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává Obhospodařovatel. Má-li Obhospodařovatel zřízen vlastní orgán s působností investičního výboru, vykonává funkci investičního výboru dle tohoto Statutu investiční výbor Obhospodařovatele. V případech, kdy Obhospodařovatel rozhoduje o Vymezených transakcích, jak jsou specifikovány dále, Obhospodařovatel doručí návrh Vymezené transakce všem členům investičního výboru a požádá o vydání předchozího stanoviska investičního výboru. Bez předchozího vyjádření investičního výboru není Obhospodařovatel oprávněn příslušnou Vymezenou transakci (investiční příležitost, úkon a/nebo divestici) realizovat.
- 4.2. V případě, že člen investičního výboru nezašle své stanovisko ve vymezené lhůtě, platí, že je jeho stanovisko k realizaci navržené transakci negativní. V případě, že se investiční výbor nevyjádří ve lhůtě 20 (dvacet) pracovních dnů ode dne odeslání výzvy k vyjádření, má se za to, že jeho stanovisko je negativní. V případě, že investiční výbor schválí transakci s podmínkami, může Obhospodařovatel danou Vymezenou transakci realizovat za schválených podmínek, v opačném případě může Vymezenou transakci realizovat za splnění níže uvedených podmínek jako by Vymezená transakce nebyla schválena. Obhospodařovatel je vždy povinen vyčkat stanoviska investičního výboru.
- 4.3. Kompetence investičního výboru se vztahuje k níže uvedeným úkonům, které hodlá Obhospodařovatel na účet Fondu činit či realizovat (dále jen „Vymezené transakce“):
- (a) nabytí, zcizení, nájem či podnájem, pacht, zatížení (včetně zřizování zástavy, předkupního práva či jiného zatížení) nebo jiné trvalé nebo dočasné zcizení či poskytnutí k jakémukoliv užívání jakékoliv nemovitosti v hodnotě přesahující částku 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých);
  - (b) úprava či jakékoliv jiné zhodnocení jakékoliv nemovitosti v celkové výši nákladů na takové zhodnocení přesahující 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých);
  - (c) přijetí a/nebo poskytnutí úvěrů či zápůjčky, včetně jiného zřízení dluhového financování či změny stávajícího dluhového financování v celkové hodnotě přesahující částku 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
- 4.4. Investiční výbor rozhoduje o svém stanovisku nadpoloviční většinou všech členů. Hlasování per rollam i ve formě emailové zprávy je možné.

### 5. Investiční cíle Fondu

- 5.1. Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování spravovaných prostředků, a to zejména na základě přímých či nepřímých investic do Nemovitostí a do výstavby Nemovitostí, jakožto do aktiva dlouhodobě zachovávajícího svou hodnotu, a dále do věcných práv k Nemovitostem, pokud lze taková věcná práva ekonomicky využít, s tím, že výnosy investic budou převážně opatřovány prodejem nebo pronájmem nemovitostí a jejich obhospodařováním.
- 5.2. Fond je vhodný pro investory, kteří jsou ochotni akceptovat zvýšené riziko, riziko vysoké koncentrace jednotlivých složek majetku Fondu a kteří hledají s tím spojené vyšší možné zhodnocení.
- 5.3. Ke změně investiční strategie může dojít, pokud se jedná o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, v důsledku změny Statutu Fondu, v důsledku prodloužení investičního horizontu odsouhlaseného všemi Investory nebo v důsledku pravomocného rozhodnutí správního orgánu.
- 5.4. Fond může použít zisk dosažený za určité období k rozdělení mezi Investory Fondu v poměru dle hodnot jejich vkladů do Fondu.
- 5.5. O změnách Statutu rozhoduje Obhospodařovatel.

### 6. Investiční strategie Fondu

- 6.1. Majetek Fondu lze za účelem dosažení investičního cíle investovat do následujících druhů majetkových hodnot uvedených níže:
- (a) Hlavní aktiva, do nichž Fond dlouhodobě investuje v souladu se svým Statutem více než 70 % hodnoty majetku Fondu, jsou Nemovitosti.
  - (b) Doplnková aktiva, do nichž Fond dlouhodobě investuje v souladu se svým Statutem v souhrnu méně než 30 % hodnoty majetku Fondu mohou být zejména:
    - (i) movité věci,
    - (ii) ochranné známky,
    - (iii) patenty a autorská práva,
    - (iv) pohledávky nespádající do aktiv uvedených v odst. 6.1 písm. (a) výše,
    - (v) ocenitelná práva a
    - (vi) práva spojená s aktivy uvedenými v odst. 6.1 písm. (a) Statutu.

(c) Bez ohledu na ustanovení tohoto odst. 6.1 výše vždy platí, že Fond může krátkodobě investovat do jakýchkoliv aktiv a využít finančních produktů tak, aby na dobu do nabytí vymezených aktiv vhodně využil peněžité prostředky tvořící součást Fondu a minimalizoval riziko ztráty hodnoty či riziko nedosažení krátkodobého finančního výnosu z disponibilních prostředků.

6.2. Majetková hodnota dle odst. 6.1 může být představována cenným papírem nebo zaknihovaným cenným papírem, zápisem v příslušném rejstříku či evidenci, zejména pak v katastru nemovitostí, nebo jinou formou.

6.3. Majetková hodnota dle odst. 6.1 může být představována i Účástí na kapitálové obchodní společnosti, jejíž činnost spočívá v podstatném ohledu ve správě takové majetkové hodnoty, která je v jejím vlastnictví. Kapitálové obchodní korporace, v nichž Fond nabývá Účasti, mohou mít i charakter dočasných účelových korporací zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

6.4. Při investování do akcií, obchodních podílů resp. jiných forem Účastí na obchodních společnostech nebo družstvech bude Fond zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a obecných pravidel pro omezování rizik.

6.5. Poskytování úvěrů a/nebo zápůjček je možné za předpokladu, že tyto budou pro Fond ekonomicky výhodné. Zápůjčky a/nebo úvěry mohou být poskytovány toliko při dodržení pravidel stanovených čl. 9 tohoto Statutu.

6.6. Fond upozorňuje, že investování může přinášet zvýšené riziko, ačkoliv Fond investuje v souladu s principy stanovenými Statutem a právními předpisy, a že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu Fondu (čl. 8).

6.7. Investice Fondu podle mohou být s ohledem na povahu hlavních aktiv geograficky koncentrovány.

6.8. Investice do Fondu je vhodná zejména pro kvalifikované investory se zkušenostmi v oblasti investování do investičních podílů, podílových listů nebo cenných papírů vydaných jiným investičním fondem. Investor by měl být schopen akceptovat i delší období negativního vývoje hodnoty podílu na Fondu. Fond je proto vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál na 5 a více let, neboť vzhledem k charakteru aktiv, které mají nižší likviditu, vyžaduje čas v řádu několika let.

#### 7. Limity pro omezení a rozložení rizika

7.1. Základní investiční limity pro skladbu majetku Fondu:

(a) aktiva dle odst. 6.1 písm. (a) tvoří dlouhodobě při zohlednění ustanovení odstavce 6.1 písmene (c) více než 70 % hodnoty Majetku Fondu.

(b) aktiva dle odst. 6.1 písm. (b) tvoří dlouhodobě méně než 30 % hodnoty Majetku Fondu.

(c) Obhospodařovatel je oprávněn při obhospodařování Majetku Fondu využívat pákového efektu. Míra využití pákového efektu nesmí přesáhnout 300 % (počítáno dle metodiky Nařízení Komise (EU) č. 231/2013).

7.2. Ohledně doby nápravy v případě pasivního překročení investičních limitů je stanoveno, že pokud nastane nesoulad skladby Majetku Fondu s investičními limity uvedenými výše z důvodů, které nastaly nezávisle na vůli Obhospodařovatele, zjedná Obhospodařovatel nápravu takového stavu bez zbytečného odkladu, tak, aby byly v co nejvyšší míře zachovány zájmy Investorů Fondu.

#### 8. Rizikový profil

8.1. Fond upozorňuje investory, že hodnota investice do Fondu může klesat i stoupat a návratnost původně investované částky není zaručena. Výkonnost Fondu v předchozích obdobích nezaručuje stejnou nebo vyšší výkonnost v budoucnu. Investice do Fondu je určena k dosažení výnosu při jejím dlouhodobém držení a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci.

8.2. Relevantními riziky spojenými s investiční strategií Fondu, která mohou ovlivnit hodnotu investice do Fondu, jsou zejména následující rizika:

(a) riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů státu,

(b) tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v Majetku Fondu,

(c) riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji,

(d) riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s Majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu,

(e) riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je Majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty Majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má Majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

8.3. Důsledkem výskytu některého z případů představujících rizika uvedená v odst. 8.2 a 8.4 tohoto Statutu může být zpoždění, snížení nebo úplné vyloučení výnosů předpokládaných obchodním plánem. Takový stav může být překážkou pokrytí vlastní investice Fondu, popřípadě též překážkou úhrady závazků vůči třetím osobám. Vzhledem k tomu, že úhrada prostředků investovaných Fondem může být v některých případech (při využití doplňujícího bankovního financování) podřízena plnému uhrazení závazků vůči financující bance, vlastní prostředky by Fondu nebyly vráceny před tímto uhrazením;

v případě krajně nepříznivého vývoje (zahrnujícím též možnou insolvenční příslušné společnosti) nebude vlastní investice Fondu vrácena ani v původní výši nebo dojde k úplné ztrátě vlastních investovaných prostředků.

#### 8.4. Ostatní relevantní rizika, která mohou ovlivnit hodnotu investice do Fondu:

(a) riziko nestálé aktuální hodnoty podílu na Fondu v důsledku změn skladby či hodnoty Majetku Fondu,

(b) riziko spojené s využitím cizího kapitálu a případně finančních derivátů (pákový efekt) pro dosahování investičních cílů Fondu spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v Majetku Fondu na hodnotu podílů na Fondu a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty,

(c) operační riziko, jehož důsledkem může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování Majetek Fondu,

(d) riziko právních vad spočívající v tom, že hodnota Majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do Majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva,

(e) rizika týkající se financování akvizice, výstavby (pokud by bylo investováno do Nemovitostí ve výstavbě) či provozu Nemovitostí, vznikající v důsledku skutečnosti, že samotná akvizice, výstavba a provoz takových Nemovitostí může vyžadovat, aby Fond nebo příslušná Nemovitostní společnost, jejíž podíl (Účast) tvoří součást Majetku Fondu, získal (a) také příslušné externí financování. Nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást Majetku Fondu, mohou být na trhu neúspěšně se žádostí o poskytnutí financování za jimi přijatelných podmínek, přičemž nemožnost získat takové financování může vést k nutnosti financovat akvizici a provoz Nemovitostí za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k výši úrokové sazby), případně k nedostatečnosti takového financování,

(f) riziko ve vztahu k akvizicím Nemovitostí spočívající v tom, že současná právní úprava vyžaduje celou řadu právních náležitostí při nabývání Nemovitostí (zvláště ve vztahu k Nemovitostem ve vlastnictví státu, obcí, krajů a jiných veřejnoprávních entit), jejichž (byť i historická) absence může způsobit právní vady, například neplatnost smlouvy o nabytí vlastnictví k dané Nemovitosti. Mohlo by se tak v budoucnu ukázat, že příslušná obchodní společnost, jejíž podíl tvoří součást Majetku Fondu, není vlastníkem klíčových Nemovitostí, což by mohlo mít nepříznivý dopad na jmění a hospodaření Fondu,

(g) rizika spojená s nabytím zahraničních Nemovitostí spočívající v tom, že může existovat riziko politické, ekonomické či právní nestability země, v níž budou nabývány Nemovitosti. Důsledkem tohoto rizika může být zejména vznik nepříznivých podmínek pro dispozice (prodej) Nemovitosti např. v důsledku devizových nebo právních omezení, hospodářské recese či v krajním případě zestátnění nebo vyvlastnění,

(h) rizika spojená se stavebními závadami nebo ekologickými zátěžemi Nemovitosti, které mohou být i závadami nebo zatíženími skrytými, které vyvstanou až po delším časovém období. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty Nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.,

(i) riziko závislosti na pronájmu Nemovitostí spočívající ve skutečnosti, že při investicích do Nemovitostí, které se pronajímají, budou hospodářské výsledky Fondu závislé na existenci nájemců schopných platit dohodnuté nájemné po celou dobu nájmu, resp. na schopnosti prodloužit příslušné nájemní smlouvy, případně uzavřít nové nájemní smlouvy, pokud by došlo k ukončení existujících nájemních smluv (ať již předčasně nebo v důsledku uplynutí doby nájmu). Pokud by se nepodařilo Nemovitosti pokračovat v pronájmu stávajícím nájemcům nebo pronajmout novým nájemcům za podmínek, které byly předpokládány při jejich akvizici, či by v budoucnu došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Fondu,

(j) rizika spojená s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu Nemovitostí. Nelze vyloučit rizika plynoucí z možného výpadku plánovaných příjmů z pronájmu Nemovitostí z důvodu, že se

Nemovitost nepodaří (znovu) pronajmout, že se jí podaří pronajmout pouze zčásti nebo za cenu (nájemné) nižší než plánované, anebo že nájemce Nemovitosti nezaplatí řádně a včas nájemné. Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu Nemovitostí se negativně promítne do výsledků hospodaření Fondu a hodnoty Majetku Fondu,

(k) riziko živelných škod na Nemovitostech v portfoliu Fondu nebo obchodní společnosti, jejichž podíly (Účast) tvoří součást Majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na Nemovitosti v Majetku Fondu nebo obchodní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě Majetku Fondu,

(l) riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo obchodních společností, jejichž podíly tvoří součást Majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány Nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v Majetku Fondu, Nemovitost bude muset být z Majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může ukázat obtížným realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v Majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty Majetku Fondu,

(m) rizika spjatá s chybným oceněním Nemovitosti nebo Účastí, jejichž podíly tvoří součást Majetku Fondu, znalcem. V důsledku chybného ocenění Nemovitosti nebo Účasti může dojít k poklesu hodnoty Majetku Fondu po prodeji Nemovitosti nebo Účasti.

### III. HOSPODAŘENÍ

#### 9. Zásady hospodaření Fondu

9.1. K uspokojení pohledávky věřitele nebo Investora Fondu vůči Obhospodařovateli, která vznikla v souvislosti s investiční činností při správě Fondu, lze použít pouze majetek Fondu. Majetek z investiční činnosti Fondu nelze použít ke splnění dluhu Obhospodařovatele, který není dluhem souvisejícím s investiční činností Fondu resp. Obhospodařovatele při správě Fondu.

9.2. Účetním obdobím Fondu je stanoveno období od 1. ledna do 31. prosince kalendářního roku.

9.3. Majetek Fondu a dluhy související se správou Fondu se oceňují reálnou hodnotou podle českých účetních standardů.

9.4. Reálná hodnota Nemovitostí v Majetku Fondu je stanovena znaleckým posudkem sestaveným znalcem vykonávajícím příslušnou znaleckou činnost a zapsaným do seznamu znalců ve smyslu zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to minimálně vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu Nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne dalšího stanovení reálné hodnoty.

S ohledem na stanovený způsob vypořádání je reálná hodnota Nemovitostí v Majetku Fondu zjišťována pouze pro účely indikace celkové hodnoty Fondu a podílů na Fondu vůči Investorům, pro účely rozhodování o hospodářské a investiční činnosti Fondu a pro účely určení výše úplaty podle čl. 12.1 písm. a) Statutu. Má-li Obhospodařovatel po rozumném uvážení všech okolností a při zohlednění všech jeho zkušeností s investicemi do Nemovitostí za to, že (a) náklady na vyhotovení znaleckého posudku stanovujícího reálnou hodnotu Nemovitostí by byly vyšší než rozdíl mezi cenou Nemovitostí stanovenou v dotčeném znaleckém posudku a cenou Nemovitostí zachycenou v účetnictví Fondu, a zároveň že (b) tržní cena Nemovitostí se neodchyluje významným způsobem od ceny Nemovitostí zachycené v účetnictví Fondu, je Obhospodařovatel oprávněn rozhodnout o tom, že ke konci dotčeného kalendářního roku nebude sestavován znalecký posudek podle první věty tohoto článku a za reálnou hodnotu Nemovitostí bude považována jejich cena zachycená v účetnictví Fondu.

9.5. Obhospodařovatel jednou ročně stanoví míru využití pákového efektu v souladu s čl. 6 až 11 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, Depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

#### 9.6. Použití zisku z investiční činnosti:

(a) hospodářský výsledek Fondu z investiční činnosti vykonávané Obhospodařovatelem při správě Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z investičních činností a náklady na zajištění investiční činnosti,

(b) výnosy z majetku Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo tento Statut jinak. Pokud hospodaření Fondu za účetní období skončí ziskem (přebytek výnosů nad náklady Fondu), nemusí být zisk použit k výplatě podílu na zisku, ale může se použít k reinvesticím směřujícím ke zvýšení majetku Fondu a ke zvýšení hodnoty podílů jednotlivých Investorů na Fondu. Pokud hospodaření Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů nad výnosy Fondu), bude vzniklá ztráta hrazena ze zdrojů Fondu,

(c) v souladu s ustanovením výše může Obhospodařovatel Fondu dle vlastní vůle a po zohlednění způsobilých investičních příležitostí pro Fond resp. příležitostí pro zhodnocení peněžních prostředků ve Fondu rozhodnout o tom, že Investorům bude vyplacen zcela nebo zčásti podíl na zisku dosaženém v účetním období. Podíl na vyplaceném zisku náležící jednotlivým Investorům bude určen v souladu s ustanovením odstavce 13.3.5 tohoto Statutu.

#### 10. Základní informace o daňovém systému, který se vztahuje na Fond

10.1. Informace obsažené v tomto čl. 10 představují pouze základní přehled v obecné rovině, kdy zdanění aplikující se na konkrétní osobu se může v jednotlivých případech lišit. Pro posouzení aplikace konkrétních ustanovení daňových předpisů je vhodné se obrátit na daňového poradce.

10.2. Zdanění příjmů Fondu upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Zákon o daních").

10.3. Investoři se upozorňují, že Fond není fondem, na který je uplatňována zvláštní sazba z příjmů ve smyslu § 21 odst. 2 Zákona o daních.

#### 11. Pravidla pro poskytování a přijímání úvěrů a zápůjček

11.1. Na účet Fondu lze přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností nepřesahující předpokládanou dobu trvání Fondu, za podmínek nikoliv horších, než odpovídají standardu na trhu, ovšem pouze za předpokladu, že úrokové zatížení bude brát ohled na pravidla nízké kapitalizace pro zachování plné uznatelnosti úroků jako daňového nákladu Fondu. Na účet Fondu lze přijmout úvěr, nebo zápůjčku zejména z důvodu efektivního řízení likvidity Fondu.

11.2. Pro zajištění přijatého úvěru nebo zápůjčky lze použít Majetek Fondu za podmínky, že má poskytnutí takového zajištění pozitivní ekonomický dopad na podmínky úvěru či zápůjčky. Poskytnutí zajištění musí být v souladu s celkovou investiční strategií Fondu.

11.3. Fond může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky. Preferovanou podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z Majetku Fondu bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.), nicméně to není podmínkou povinnou.

11.4. Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována osobě, na níž má Fond účast umožňující ovládat tuto osobu, nemusí Fond požadovat po této osobě zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu.

## 12. Informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti

12.1. Obhospodařovatel vykonává vůči Fondu činnosti obhospodařování a zároveň činnosti administrátora. Úplata Obhospodařovatele za obhospodařování a administraci Majetku Fondu se stanoví jako součet dvou níže uvedených dílčích úplat:

i) úplaty ve výši [1,5] % z celkové hodnoty Fondu dosažené ke konci hospodářského roku určené při využití každoročního stanovení reálné hodnoty Nemovitostí tvořících majetek Fondu ve smyslu čl. 9.4 tohoto Statutu. Tato část úplaty za obhospodařování Majetku Fondu je splatná jednou ročně do 30.6. následujícího hospodářského roku a je příjmem Obhospodařovatele; Obhospodařovatel si vyhrazuje právo tuto úplatu za obhospodařování a administraci Majetku Fondu nevybírat nebo snížit.

ii) úplata ve výši 30 % čistých výnosů z pronájmu všech Nemovitostí tvořících součást Majetku Fondu za hospodářské období, přičemž čistými výnosy se rozumí rozdíl mezi příjmy od nájemců Nemovitostí a náklady vynakládanými na pronájem Nemovitostí z Majetku. Tato část úplaty za obhospodařování Majetku Fondu je splatná jednou ročně do 31.1. následujícího hospodářského roku a je příjmem Obhospodařovatele.

iii) výkonnostní odměna rovnající se 70 % z částky zbývající z výtěžku Fondu po vyplacení částek Investorům stanoveným po podle článku 13.3.5 písmene (a) a písmene (b) tohoto Statutu.

12.2. Úplata Obhospodařovateli neobsahuje další náklady související s obhospodařováním Majetku Fondu hrazené z Majetku Fondu.

12.3. Dalšími náklady, které vznikají, nebo mohou vznikat v souvislosti s obhospodařováním Fondu a prováděním administrace, hrazené z Majetku Fondu jsou zejména:

(a) náklady vznikající v souvislosti s pořízením, správou a zpeněžením majetkových hodnot, do kterých Fond dle svého statutu investuje, (zejména náklady na analýzy, studie, poradenské služby, due diligence, audit, znalecký posudek, zprostředkovatelské poplatky a prémie atp.),

(b) náklady spojené se správou, opravami a zhodnocováním majetku;

(c) náklady spojené s investiční činností Fondu,

(d) úroky z úvěrů a zápůjček přijatých v souvislosti s obhospodařováním Majetku Fondu,

(f) poplatky za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky Fondu,

(g) náklady na pojištění Majetku Fondu,

(h) náklady na nástroje ke snížení rizik,

(i) náklady na likvidaci Fondu,

(j) náklady na právní služby,

(k) náklady na ustanovení a činnost výboru odborníků a nezávislých znalců,

(l) notářské, soudní a správní poplatky a daně,

(m) další náklady spojené s investičními příležitostmi, včetně přiměřených nákladů na nedokončené investiční příležitosti,

(n) další účelně vynaložené náklady v souvislosti s obhospodařováním a administrací Fondu.

12.4. Náklady na obhospodařování Majetku Fondu hrazené z Majetku Fondu nepřesáhnou ročně 10 % průměrné hodnoty aktiv Fondu.

12.5. Investorovi můžou být účtovány před uskutečněním investice (splacením vkladu do Fondu), nebo před vyplacením investice (vypořádáním podílu na Fondu) následující jednorázové poplatky:

(a) vstupní poplatek (přirážka) až do výše 5 % z investované částky;

(b) výstupní poplatek (srážka) až do výše 25 % z nominální výše vkladu Investora v případě předčasného vypořádání jeho podílu podle odstavce 13.3.7 tohoto Statutu.

12.6. Obhospodařovatel je oprávněn vstupní poplatek a/nebo výstupní poplatek za předem stanovených podmínek nevybírat nebo snížit.

#### IV. VSTUP INVESTORA A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLU INVESTORA

##### 13. Vklad a podíl Investora

###### 13.1. Základní ustanovení ke vkladu a podílu Investora

13.1.1. Vklad Investora učiněný do Fondu na základě uzavřené Smlouvy o obhospodařování zakládá podíl Investora na Fondu.

13.1.2. S podílem na Fondu je spojeno právo na jeho vypořádání vyplacením peněžitých prostředků odpovídajících hodnotě tohoto podílu stanovené v souladu s tímto Statutem po uplynutí doby trvání Fondu a právo na předčasné vypořádání za částku odpovídající nominální výši vkladu s případnou srážkou provedenou v souladu s tímto Statutem.

13.1.3. Podíl Investora na Fondu zaniká buď jeho peněžitým vypořádáním, v rámci kterého Investor obdrží peněžitou hodnotu svého podílu určenou způsobem popsáním v tomto Statutu, nebo převodem podílu Investora na osobu v souladu s odstavcem 13.3.6 tohoto Statutu.

13.1.4. Vklady Investorů do Fondu a odpovídající podíl každého Investora na Fondu jsou Obhospodařovatelem vedeny ve zvláštním seznamu Investorů.

13.1.5. Při zohlednění velikostí podílů na Fondu zakládají tyto podíly stejná práva všem Investorům jako jejich vlastníkům. Porušením této zásady není rozdílná nominální výše podílů ani rozdílné přirážky či srážky vznikající zejména v souvislosti s různým způsobem vypořádání takových podílů.

13.1.6. Práva spojená s podílem Investora na Fondu mohou být vykonávána ode dne, kdy byl po uzavření Smlouvy o obhospodařování poskytnut vklad Investora do Fondu.

13.1.7. S podílem Investora není spojeno právo podílet se jakkoliv na činnosti či řízení samotného Obhospodařovatele, je s ním však spojeno právo podílet se podle tohoto Statutu a Smlouvy o obhospodařování na zisku či výnosech Fondu a právo na vypořádání podílu Investora jeho vyplacením.

13.2. Investoři do Fondu mají veškerá práva spojená s podílem na Fondu, která jim uděluje tento Statut Fondu, nestanoví-li Zákon něco jiného.

###### 13.3. Nabývání podílu na Fondu, odkupování a vypořádání podílu na Fondu

13.3.1. Podíl na Fondu může za předpokladu uzavření Smlouvy o obhospodařování a učinění odpovídajícího vkladu nabýt pouze osoba, která učiní minimální vklad dle podmínek popsanych níže v tomto článku a je v tomto smyslu považována za tzv. kvalifikovaného investora podle citovaných ustanovení Zákona.

13.3.2. Výše minimálního vkladu jako vstupní investice jednoho investora do Fondu je:

(a) částka 1.000.000 Kč (jeden milion korun českých) v případě, že Investor splňuje podmínky ustanovení § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 Zákona;

(b) ekvivalent částky 125.000 EUR (jedno sto dvacet pět tisíc euro) v případě, že Investor splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 Zákona.

13.3.3. Ve vztahu k investované částce může být účtován vstupní poplatek (přirážka). Vstupní poplatek je příjmem Fondu nebo Obhospodařovatele. Za účelem ochrany stávajících Investorů do Fondu se výslovně stanovuje, že:

a) uzavře-li Investor Smlouvu o obhospodařování později než do uplynutí jednoho roku od uzavření první Smlouvy o obhospodařování zakládající účast jakéhokoliv Investora na Fondu, platí, že nad rámec nominálního vkladu do Fondu je takový Investor povinen uhradit ve prospěch majetku Fondu zvláštní doplatek, jeho výše bude učena procentuálním podílem na nominálním vkladu Investora, přičemž použitá procentní hodnota bude vypočtena jako procentuální hodnota celkového navýšení hodnoty majetku Fondu dle poslední účetní závěrky Fondu upravené v souladu s oceněním provedeným podle ustanovení čl. 9.4 Statutu v porovnání se součtem nominálních vkladů všech stávajících Investorů (tj. doplatek bude k nominální výši vkladu vstupujícího Investora ve stejném poměru jako celková hodnota majetku Fondu k součtu nominálních vkladů všech stávajících Investorů), přičemž povinnost zaplatit doplatek nevznikne, bude-li takto zjištěná celková hodnota majetku Fondu nižší než součet nominálních vkladů všech stávajících Investorů;

b) žádná Smlouva o obhospodařování s jakýmkoliv Investorem nemůže být uzavřena později než 2 roky před uplynutím doby, na kterou se Fond zřizuje.

13.3.4. Obhospodařovatel zajistí na účet Fondu vypořádání podílů všech Investorů na Fondu ve lhůtě 6 (šesti) měsíců ode dne uplynutí stanovené doby trvání Fondu podle odstavce 2.8 Statutu (nebyla-li tato doba se souhlasem všech Investorů prodloužena). Délkou lhůty je stanovena maximální doba pro zpeněžení veškerého Majetku Fondu, úhradu všech do Fondu náležejících dluhů a nákladů a následné vyplacení peněžitých prostředků ve Fondu všem Investorům podle výše jejich podílů na Fondu.

13.3.5. Podíl každého Investora na Fondu se pro účely jeho vypořádání vypočítá jako poměr (i) součtu nominální výše všech vkladů takového Investora do Fondu vůči (ii) součtu nominální výše všech vkladů všech Investorů. Podíl Investora na konečném výtěžku Fondu po uplynutí doby trvání Fondu ve smyslu čl. 13.3.4 tohoto Statutu bude stanoven následovně:

(a) každému Investorovi náleží nominální výše všech jeho vkladů do Fondu, přičemž nebude-li výtěžek Fondu postačovat k úplnému uspokojení všech Investorů dle tohoto písmene (a), budou částky náležící jednotlivým Investorům kráceny poměrně podle podílu disponibilní částky celkové částky nezbytné k úplnému uspokojení dle tohoto písmene (a);

(b) bude-li nad uspokojení dle písmene (a) výše zbývat k rozdělení výtěžek Fondu, náleží každému Investorovi pevný výnos ve výši [6] % z nominální výše jeho vkladů v každém roce trvání Fondu, přičemž nebude-li výtěžek Fondu postačovat k úplnému uspokojení všech Investorů dle tohoto písmene (b), budou částky náležící jednotlivým Investorům kráceny poměrně podle podílu disponibilní částky celkové částky nezbytné k úplnému uspokojení dle tohoto písmene (b)

(c) každému Investorovi náleží podíl určený v souladu s první větou tohoto článku na [30] % ze zbývajících výtěžku Fondu nevyplaceného dle předchozích písmen (a) a (b) tohoto článku.

13.3.6. Podíl každého Investora na Fondu může být před jeho řádným nebo předčasným vypořádáním převeden pouze (i) na Obhospodařovatele, nebo (ii) na třetí osobu, s jejíž účastí na Fondu Obhospodařovatel výslovně souhlasil a která splňuje podmínky stanovení pro účast na Fondu tímto Statutem. S ohledem na omezenou dobu trvání Fondu a stanovený investiční horizont je Obhospodařovatel oprávněn udělení takového souhlasu s převodem podílu na Fondu odmítnout. Nebude-li mezi převádějícím Investorem, nabyvatelem a Obhospodařovatelem výslovně dohodnuto jinak, převádí se podíl na Fondu postoupením Smlouvy o obhospodařování a toto postoupení nenabude účinnosti dříve, než Obhospodařovatel udělí svůj výslovný souhlas.

13.3.7. Každý Investor je oprávněn požádat o předčasné vypořádání svého podílu na Fondu, a to po uplynutí dvouleté lhůty od uzavření Smlouvy o obhospodařování. V případě předčasného vypořádání a odpovídajícího zániku jeho účasti na Fondu obdrží Investor pouze peněžitou částku odpovídající nominální výši jeho vkladu do Fondu s tím, že tato částka může být dále předmětem výstupního poplatku (srážky). Přitom platí, že bez ohledu na ustanovení předchozí věty nemůže Investor obdržet částku vyšší, než kolik by činil jeho podíl na výtěžku Fondu stanovený podle čl. 13.3.5 písmene (a) Statutu. Obhospodařovatel zajistí na účet Fondu vypořádání podílu Investora na Fondu žádajícího předčasné vypořádání ve lhůtě 6 (šesti) měsíců ode dne, ke kterému se sestavuje účetní závěrka Fondu zohledňující ocenění majetku Fondu podle čl. 9.4 výše a který následuje po dni přijetí žádosti Investora,

příčemž podíl Investora na Fondu musí být vypořádán nejpozději do 15 měsíců od doručení žádosti o vypořádání.

13.3.8. Žádost o předčasné vypořádání podílu na Fondu lze podat s úředně ověřeným podpisem prostřednictvím poštovní zásilky adresované do sídla Obhospodařovatele.

13.3.9. Pokud Investor požádal o předčasné vypořádání pouze části svého podílu na Fondu, nesmí hodnota zbývajících podílu Investora v důsledku vypořádání klesnout pod hranici minimální investice stanovenou v tomto Statutu.

13.3.10. Při vypořádání podílu na Fondu má Investor právo na finanční plnění určené v souladu s tímto Statutem, a to bezhotovostním převodem na účet Investora uvedený v seznamu Investorů nebo v žádosti o vypořádání podílu na Fondu.

13.3.11. Na předčasné vypořádání podílu Investora na Fondu se může uplatnit výstupní poplatek (srážka), a to v souladu s ustanovením odstavce 12.5. Statutu. Výstupní poplatek je příjmem Obhospodařovatele.

## V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### 14. Informace o Statutu

14.1. Údaje uvedené ve Statutu jsou průběžně aktualizovány.

14.2. K rozhodování o změnách Statutu Fondu je příslušný Obhospodařovatel. Dojde-li při změně obsahu Statutu k podstatnému zásahu do práv Investora, je Investor oprávněn při požádání jeho podílu na Fondu bez uplatnění výstupního poplatku.

14.3. Změna Statutu nepodléhá schválení ČNB.

### 15. Doplňující informace k Fondu

15.1. Pro řešení sporů ze smlouvy v souvislosti s investicí Investora do Fondu jsou příslušné soudy České republiky, není-li smlouvou nebo kogentním ustanovením právního předpisu stanoveno jinak. Rozhodné právo pro smluvní závazkový vztah v souvislosti s investicí Investora do Fondu je právní řád České republiky, není-li smlouvou nebo kogentním ustanovením právního předpisu stanoveno jinak.

15.2. Obhospodařovatel výslovně upozorňuje Investory, že je sice řádně zapsán v seznamu vedeném Českou národní bankou v návaznosti na ustanovení § 596 písm. e) Zákona, ovšem Obhospodařovatel nepodléhá dohledu ČNB.

15.3. Obhospodařovatel dále upozorňuje Investory, že zápis v seznamu osob vykonávajících správu tzv. alternativních fondů ve smyslu § 15 odst. 1 Zákona nijak nevypovídá o jakékoliv návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu a nemá žádnou vypovídací hodnotu o možnosti porušení právních povinností či Statutu Obhospodařovatelem nebo jinou osobou a nijak nezaručuje návratnost investice či úhradu případně dotčeným porušením způsobené škody.

### 16. Poskytování informací o hospodaření a základních údajích o Fondu

16.1. Obhospodařovatel je povinen plnit informační povinnosti správce alternativního fondu ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky 267/2020 Sb., o oznamování údajů obhospodařovatelem a administrátorem investičního fondu a zahraničního investičního fondu, České národní bance ve znění pozdějších předpisů.

16.2. Investoři Fondu budou informováni o následujících dokumentech a údajích ve lhůtách uvedených níže a níže uvedeným způsobem (*Dokument / informace - Frekvence a/nebo lhůta pro poskytnutí*):

Aktuální znění tohoto Statutu – kdykoliv na webových stránkách [www.inex.fund](http://www.inex.fund)

Výroční zpráva Fondu - kdykoliv na webových stránkách [www.inex.fund](http://www.inex.fund)

### 17. Platnost a účinnost

17.1. Tento Statut je platný a účinný od 1.12. 2023.