

## STATUT

### Expandia Industrial Parks podfond

(Fond kvalifikovaných investorů)

#### Obsah:

I.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU .....	2
II.	INVESTIČNÍ STRATEGIE, TECHNIKY OBHOSPODAŘOVÁNÍ A INVESTIČNÍ LIMITY .....	3
III.	RIZIKOVÝ PROFIL .....	7
IV.	INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI.....	10
V.	ZÁSADY HOSPODAŘENÍ FONDU.....	10
VI.	ALOKAČNÍ POMĚR PRO TŘÍDY PODFONDU.....	12
VII.	INFORMACE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH PODFONDU.....	13
VIII.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	14

#### 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

## EXPANDIA Investments SICAV, a.s., Expandia Industrial Parks podfond Statut účinný od 22.5.2023

EXPANDIA Investments SICAV, a. s., IČO 19156278, se sídlem Na Příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28023 (dále jen „**Fond**“) vydává tento statut ke svému Expandia Industrial Parks podfond (dále jen „**Podfond**“), který obsahuje investiční strategii Podfondu, popis rizik spojených s investováním do Podfondu s výjimkou těch, které jsou uvedeny ve statutu Fondu a další údaje nezbytné pro investory k završenému posouzení investice neuvedené ve statutu Fondu (dále jen „**Statut**“):

### I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

#### 1.1 Označení podfondu

Expandia Industrial Parks podfond

#### 1.2 Zkrácené označení Podfondu

Expandia Industrial Parks

#### 1.3 Den vzniku Podfondu

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 10.2.2023.

Za Den zahájení je považován den, kdy byly emitovány investiční akcie příslušné třídy poprvé.

Příslušné třídy investičních akcií podfondu jsou vydávány Fondem ode Dne zahájení vydávání investičních akcií příslušné třídy nejdéle po dobu 3 měsíců za částku 1,-Kč za 1 investiční akcii, příp. zvýšenou o přírůžku. Konkrétní doba bude zveřejněna ve výzvě k úpisu příslušné třídy investičních akcií Podfondu.

#### 1.4 Další informace o Podfondu

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. Fondový kapitál Podfondu by měl dosáhnout hodnoty alespoň 1 mil.EUR ve lhůtě do 2 let od jeho založení.

Fond nemá hlavního podpůrce.

#### 1.5 Údaje o obhospodařovateli a administrátorovi

Obhospodařovatelem a administrátorem Podfondu 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 Fond funkci depozitáře Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171 (dále jen „**Depozitář**“).

Další informace jsou uvedeny ve statutu Fondu.

#### 1.7 Údaje o auditorovi

Auditorom Fondu vč. podfondů je PKF APOGEO AUDIT, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, 180 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 103716, a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 451.

#### 1.8 Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti

Společnost jako obhospodařovatel Podfondu pověřila, na základě smlouvy o výkonu činnosti poradce, výkonem jednotlivých činností, které jsou součástí obhospodařování Podfondu, společnost Avalon Financial Services s.r.o. se sídlem Na příkopě 1096/21, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 24674877, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 165215 (dále též jen „**Poradce**“).

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

Poradce bude vykonávat zejména podpůrné činnosti související s formulováním investiční strategie Podfondu, bude zejména vytvářet tržní analýzy a vyhledávat, navrhovat 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. <https://www.expandiainvestments.cz/>

## EXPANDIA Investments SICAV, a.s., Expandia Industrial Parks podfond Statut účinný od 22.5.2023

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 Podfonde do seznamu vedeného ČNB ani výkon dohledu není zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Podfonde, 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 Podfonde je ve dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do majetkových účastí v Nemovitostních a Obchodních společnostech, působících v oblasti výstavby, vlastnictví a provozování logistických a výrobních areálů; a také prostřednictvím poskytování dlouhodobého financování těmto Nemovitostním a Obchodním společnostem.

Investiční strategií k dosažení investičního cíle je výběr aktiv a způsob investování Podfonde. K naplňování investičního cíle a strategie Podfonde dochází na území Evropské unie, zejména pak v České republice.

Podfond je oprávněn aktiva, které mohou být nabyty do jmění Podfonde pořizovat, zhodnocovat, prodávat i pronajímat. Podfond může svého cíle dosáhnout i za použití přijatého externího financování (úvěry, zápůjčky, dluhopisy).

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

Ke změně investiční strategie Podfonde je nezbytný souhlas dozorcí rady Fondu.

### 2.2 Způsob investování a výběr aktiv do Podfonde

Rozhodování o investicích do majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění Podfonde či o odprodeji těchto majetkových hodnot z jmění Podfonde, činí výhradně Společnost a vychází při něm z investiční strategie Podfonde. 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 Podfonde.

Společnost není stanoviskem Poradce Podfonde vázána a je oprávněna rozhodnout o jednotlivé investici i při negativním stanovisku Poradce Podfonde, 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

#### 2.3.1 Účasti na Nemovitostních společnostech

Akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným nebo srovnatelné právnické osoby podle práva cizího státu, jejichž předmětem činnosti je převážně nabývání či výstavba nemovitostí, správa a provozování nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku (dále jen „Nemovitostní společnosti“);

Nemovitosti a jejich příslušenství, jež jsou součástí Nemovitostních společností mají zejména podobu:

- pozemků určených k výstavbě objektů pro logistiku a výrobu včetně souvisejícího zázemí a kancelářských případně komerčních budov;
- průmyslových areálů pro výrobu, skladování a logistiku;
- logistických parků;
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených pro dopravní služby;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- pozemků a budov příslušejících a souvisejících s provozovanými areály zahrnujícími např. kotelnu, transformační stanici, jímky, ČOV, požární nádrž, složiště, technické sklady a budovy;

EXPANDIA Investments SICAV, a.s., Expandia Industrial Parks podfond  
Statut účinný od 22.5.2023

- administrativních budov včetně školících středisek;
- nemovitých i movitých energetických zařízení;
- technologických investičních celků pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (především solárních, vodních, větrných a bioplynových), které mohou být zejména tvořeny:
  - a) nemovitostmi vč. jejich součástí a příslušenství (zejména stavby, energetické sítě, oplocení apod.) a souvisejících movitých věcí;
  - b) energetickými zařízeními vč. všech součástí a technologií;
  - c) nehmotnými majetkovými hodnotami, zejména právy k nehmotným statkům (výrobně technické dokumentaci apod.) a věcnými právy k nemovitostem.
- provozování a správa logistických areálů a poskytování souvisejících služeb;
- výrobu elektrické energie či tepla, zejména z obnovitelných zdrojů či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod., a to zejména prostřednictvím investic do technologických investičních celků pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (především solárních, vodních, větrných a bioplynových), které mohou být zejména tvořeny nemovitostmi vč. jejich součástí a příslušenství (zejména stavby, energetické sítě, oplocení apod.) a souvisejících movitých věcí; energetickými zařízeními vč. všech součástí a technologií nebo nehmotnými majetkovými hodnotami, zejména právy k nehmotným statkům (výrobně technické dokumentaci apod.) a věcnými právy k nemovitostem;
- poskytování zápůjček či úvěrů fyzickým a právnickým osobám;
- provozování realitní činnosti;
- provozování sportovních a rekreačních areálů;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.

Do majetku Podfondu lze nabýt prostřednictvím Nemovitostní společnosti nemovitost za účelem jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.

Podfond může prostřednictvím Nemovitostní společnosti též nabývat nemovitosti výstavbou, nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet Podfondu nebo příslušné Nemovitostní společnosti třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Nemovitostní společnosti, v nichž Podfond nabývá Účasti, mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřízovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Podfond bude majetkové účasti, zejména zpočátku své existence, nabývat na společnostech ze skupiny držitele zakladatelských akcií Fondu Expandia, a.s.. Podfond bude nemovitosti v Nemovitostních společnostech dále developovat a rozvíjet a hledat další příležitosti k akvizici Nemovitostních společností na středoevropském trhu.

### 2.3.2 Účasti na Obchodních společnostech

Akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným nebo srovnatelné právnické osoby podle práva cizího státu (dále jen „**Obchodní společnosti**“), které se za účelem dosažení zisku zaměřují zejména na:

Výše uvedený výčet neznamená, že Podfond nemůže nabýt majetkový podíl na Obchodní společnosti, která má jiné zaměření.

Obchodní společnosti, v nichž Podfond nabývá Účasti, mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřízovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Podfond bude majetkové účasti nabývat zejména na společnostech ze skupiny držitele zakladatelských akcií Fondu Expandia, a.s..

### 2.3.3 Poskytování úvěrů a zápůjček

Poskytování úvěrů a zápůjček je možné za předpokladu, že tyto budou pro Podfond ekonomicky výhodné. Zápůjčky, resp. úvěry mohou být zásadně poskytovány toliko při dodržení pravidel stanovených tímto Statutem. Majetek Podfondu nesmí být použit k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru, zajištění dluhu třetí osobě nebo úhradě dluhu třetí osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním.

**EXPANDIA Investments SICAV, a.s., Expandia Industrial Parks podfond**  
**Statut účinný od 22.5.2023**

Zápůjčky a úvěry budou poskytovány se splatností maximálně 12 (dvanáct) let a za podmínek obvyklých v obchodním styku.

Zápůjčka či úvěr poskytnutý z majetku Podfonde musí být přiměřeně zajištěn, pokud není poskytnuta Obchodním společností, jejichž podíly v rozsahu umožňujícím jejich ovládnutí jsou v majetku Podfonde. Podfond nemusí požadovat po této jím ovládané Obchodní či Nemovitostní společnosti zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu ovládající a ovládané osoby umožňující Podfonde výkon rozhodujícího vlivu na řízení dotčené Obchodní či Nemovitostní společnosti a její kontrolu.

Podfond bude poskytovat zápůjčky a úvěry zejména společností v majetku Podfonde..

**2.3.4 Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky**

Podfond může nabývat do svého majetku pohledávky za předpokladu, že budou pro Podfond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pokud bude podfond nabývat do majetku podfonde pohledávky, pak zejména v souvislosti s hlavním zaměřením nabývat Nemovitostní aktiva, tj. např. pohledávky zajištěné nemovitým majetkem, který chce podfond ultimátně získat k developmentu a provozování. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Podfond může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Podfond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

**2.3.5 Doplňková aktiva**

Podfond může dále investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané obchodními společnostmi, a to i neveřejně obchodované;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;

- cenné papíry investičních fondů investujících do nemovitostí;
- termínované vklady se lhůtou splatnosti delší než 1 (jeden) rok;

**2.3.6 Likvidní aktiva**

Likvidní část majetku Podfonde může být krátkodobě investována do vkladů, se kterými je možno volně nakládat anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle 1 (jeden) rok; státních pokladničních poukázek nebo pokladničních poukázek České národní banky a podobných nástrojů peněžního trhu.

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

Většina investic Fondu bude realizována na území Evropské unie, zejména pak v České republice. Podfond může též vydávat dluhopisy. 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 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 se splatností nepřesahující 20 let. 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

## EXPANDIA Investments SICAV, a.s., Expandia Industrial Parks podfond Statut účinný od 22.5.2023

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 účasti 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 Vymezení technik a nástrojů používaných k obhospodařování majetku Podfonde a jejich limity

Pro efektivní obhospodařování Podfonde může Podfond používat finanční deriváty. Společnost může při obhospodařování majetku Podfonde používat finanční deriváty, a to zpravidla v souvislosti se zajištěním proti úrokovým nebo měnovým rizikům (např. forward, swap). Obchody s finančními deriváty se budou uskutečňovat zpravidla na měnových trzích.

V případě použití finančních derivátů nepřijatých k obchodování na evropském regulovaném nebo obdobném trhu uvedeném na seznamu ČNB nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě EU musí být finanční derivát sjednán s přípustnou protistranou, již je banka, spořitelna nebo úvěrové družstvo, obchodník s cennými papíry (dodržující kapitálovou přiměřenost dle ZPKT a oprávněný obchodovat s investičními nástroji na vlastní účet), pojišťovna, zajišťovna, investiční společnost, penzijní společnost, samosprávný investiční fond, zahraniční osoba se srovnatelným povolením k činnosti, která podléhá orgánu dohledu státu, ve kterém má protistrana sídlo (dále jen „**Přípustná protistrana**“).

Podfond nebude uzavírat žádné derivátové obchody za účelem spekulace. V souvislosti s používáním finančních derivátů může být z majetku Podfonde 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 Statutu stanoven limit celkové expozice Podfonde vypočítávaný závazkovou metodou. Společnost může měnit investiční strategii Podfonde prostřednictvím rozhodnutí statutárního orgánu Společnosti.

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

Míra využití pákového efektu z derivátů nepřesáhne 100 % fondového kapitálu Podfonde.

Na účet Podfonde 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 Podfonde. Niže uvedené investiční limity nemusí být dodrženy v době 36 (třicet šest) měsíců od vytvoření Podfonde. Pro účely výpočtu investičních limitů, limitů u celkové expozice a jiných limitů se majetkem Podfonde rozumí aktiva v majetku Podfonde.

Fond může investovat:

Druhy aktiv v Podfonde	Min. % podíl na celkové hodnotě majetku Podfonde	Max. % podíl na celkové hodnotě majetku Podfonde
1. Podíly v Nemovitostních společnostech (čl. 2.3.1 Statutu) *	35	98
2. Podíly v Obchodních společnostech (čl. 2.3.2 Statutu)	0	30
3. Poskytnuté úvěry a zápůjčky (čl. 2.3.3 Statutu) **	0	50
4. Pohledávky (čl. 2.3.4 Statutu)	0	20
5. Doplnková aktiva (čl. 2.3.5 Statutu)	0	35
6. Likvidní aktiva (čl. 2.3.6 Statutu) ***	2	30



## EXPANDIA Investments SICAV, a.s., Expandia Industrial Parks podfond Statut účinný od 22.5.2023

\*limit pro jednu takovou investici činí max. 98 % hodnoty majetku Podfondu

\*\* limit pro jednu takovou investici, resp. pro poskytované úvěry a zápůjčky témuž dlužníkovi činí max. 50 % hodnoty majetku Podfondu.

\*\*\* v ojedinělých případech, typicky po upsání vysokého počtu investičních akcií nebo po prodeji významného aktiva z majetku Podfondu, může podíl likvidního majetku dosahovat vyšších hodnot, a to však pouze po nezbytně dlouhou dobu, ve které bude Podfond hledat investiční příležitosti splňující všechna kritéria pro investování Podfondu. Minimální hodnota likvidních aktiv činí 2 %, avšak alespoň 2 000 000,- Kč.

Limit pro maximální výši financování aktiva uvedeného v bodě 2.3.1 resp. 2.3.2 úvěrem dle čl. 2.4.1 Statutu činí max. 100 % hodnoty aktiva.

Celková expozice Podfondu pro přijaté úvěry, zápůjčky, vydané dluhopisy dle bodu 2.4.1 činí max. 200 % fondového kapitálu Podfondu a celková expozice na instrumenty dle bodu 2.4.1 a dle bodu 2.4.2 Statutu vypočítaná závazkovou metodou činí max. 300 % hodnoty fondového kapitálu Podfondu.

Společnost stanoví Celkovou expozici Podfondu minimálně jednou ročně výše uvedeným způsobem.

### 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. Fond může zaujmout investory, kteří mají cíl související s udržitelností a chtějí investovat do fondu s environmentálními a/nebo sociálními charakteristikami.

### 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.

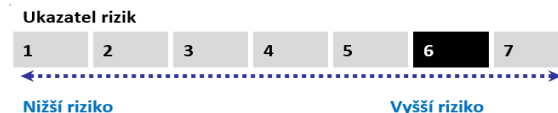
Společnost se snaží omezit tato rizika výběrem důvěryhodných a finančně silných partnerů a emitentů cenných papírů.

Potenciální Investoři by měli zvážit především rizika popsána ve článku 3.2 Statutu. Další významná rizika jsou uvedena ve statutu Fondu.

#### 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 Účastí v Nemovitostních společnostech

- a) 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.
- b) Riziko nepříznivé změny právního prostředí, která může vést ke ztrátám na straně Podfondu. Nelze vyloučit, že nebude přijata nová legislativa, která by vlastníkům účastí v Nemovitostních společnostech ukládala nové povinnosti, ztěžovala nabytí těchto

## EXPANDIA Investments SICAV, a.s., Expandia Industrial Parks podfond Statut účinný od 22.5.2023

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.

- c) 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.
- d) Riziko snížení tržní hodnoty nájemného, které může vést ke zhoršení hospodářských výsledků Podfondu.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Riziko stavebních vad, kdy se hodnota Nemovitostních společností v majetku Podfondu může snížit v důsledku stavebních vad nemovitostí v majetku Nemovitostních společností.
- h) 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 investicemi do Účástí v Obchodních společnostech

Obchodní společnosti, na kterých má Podfond účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v Obchodní společnosti či k úplnému znehodnocení (úpadku společnosti), resp. nemožnosti prodeje podílu ve společnosti. Podnikatelská rizika jsou souhrnný pojem pro všechna rizika, která zásadním způsobem ovlivňují podnikání.

V případě, že Obchodní společnost vlastní nemovitosti, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, existuje riziko omezené likvidity takových nemovitostí.

Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci

Riziko může být spojeno i se sektorem, ve kterém tyto Obchodní společnosti působí. Investorovi se doporučuje, aby se před provedením investice do Podfondu seznámil s portfoliem Podfondu.

### 3.2.3 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. Úvěry či zápůjčky poskytnuté společnosti, ve které Podfond vlastní ovládající účast mohou být poskytnuty bez zajištění.

### 3.2.4 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.

### 3.2.5 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.

### 3.2.6 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.



### 3.2.7 Riziko koncentrace

Riziko spočívá v možnosti selhání investice při soustředění investovaných prostředků v určitém tržním segmentu, státu či regionu nebo orientaci na jedno aktivum. Nízká diverzifikace portfolia Podfondu napříč různými odvětvími může přinášet výnosový potenciál v období růstu, ale stejně tak může hodnota cenných papírů vydávaných Podfondem zaměřeným na úzce vymezené odvětví významně klesat v období recese či krize tohoto odvětví. Riziko souvisí i s koncentrací, kdy protistranou obchodu může být společnost ze skupiny držitele zakladatelských akcií Expandia, a.s.

### 3.2.8 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.

### 3.2.9 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 (tři) měsíce depozitáře. ČNB může rovněž rozhodnout o zrušení Podfondu s likvidací, jestliže v období 2 let od jeho založení nedosáhl fondový kapitál Podfondu alespoň 1.000.000 EUR, jestliže průměrná výše fondového kapitálu Podfondu za posledních 6 (šest) měsíců nedosahuje částku odpovídající alespoň 1.250.000 EUR nebo jestliže odhala 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.

### 3.2.10 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 nejméně jedenkrát ročně, nebo v důsledku chybného výpočtu prováděného Společností na oceňovacím období vždy spolu s určováním aktuální hodnoty investiční akcie.

### 3.2.11 ESG rizika

ESG rizika jsou rizika týkající se udržitelnosti, tj. události nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019, o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.

Za ESG rizika jsou považována zejména:

- Environmentální rizika souvisejí se zmírňováním dopadů změny klimatu, adaptací na změnu klimatu a přechodem na nízkouhlíkové hospodářství, ochranou biologické rozmanitosti, řízením zdrojů a likvidací odpadů.
- Sociální rizika, související s pracovními a bezpečnostními podmínkami a dodržováním uznávaných pracovních norem, dodržováním lidských práv a bezpečností výroby.
- Rizika správy a řízení, související s náležitou péčí řídicích orgánů společnosti, s opatřeními proti korupci a s dodržováním příslušných zákonů a předpisů.

Při řízení ESG rizik jsou využívány kvantitativní i kvalitativní metody identifikace, monitoringu a řízení ESG rizik z hlediska jejich významnosti. Více informací naleznete v politice začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do

procesů investičního rozhodování na internetových stránkách [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz).

Podkladové investice Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

#### 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 poskytly 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 2023.

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 PODFONU

##### 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 vztahující se 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 kurzů 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 A

Označení třídy investičních akcií	Prioritní investiční akcie (dále jen jako „A“)
ISIN	CZ0008050473
Měna emisního kurzu	CZK
Způsob určení poměru rozdělení zisku Podfondu na jednotlivé třídy investičních akcií	Z fondového kapitálu připadajícího na třídu investičních akcií A vypočteného dle Statutu (dále jen jako „FK A“)
Způsob určení poměru rozdělení likvidačního zůstatku Podfondu na jednotlivé třídy investičních akcií	Dle poměru fondového kapitálu připadajícího na třídu investičních akcií A k celkovému fondovému kapitálu připadajícímu na všechny třídy investičních akcií
Způsob určení poměru rozdělení zisku v rámci třídy investičních akcií A	Dle počtu investorem vlastněných investičních akcií třídy A k celkovému počtu vydaných investičních akcií třídy A
Způsob použití zisku	Reinvestiční
Cílový investor	Fyzické a právnické osoby, minimální investice v souladu se ZISIF či statutem Fondu či Podfondu.

##### 5.1.2 Třída investičních akcií Z

Označení třídy investičních akcií	Výkonnostní investiční akcie (dále jen jako „Z“)
ISIN	CZ0008050481
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 Z“)
Způsob určení poměru rozdělení likvidačního zůstatku Fondu na jednotlivé třídy investičních akcií	Dle poměru fondového kapitálu připadajícího na třídu investičních akcií Z k celkovému fondovému kapitálu připadajícímu na

EXPANDIA Investments SICAV, a.s., Expandia Industrial Parks podfond  
Statut účinný od 22.5.2023

	všechny třídy investičních akcií
Způsob určení poměru rozdělení zisku v rámci třídy investičních akcií Z	Dle počtu investorem vlastněných investičních akcií třídy Z k celkovému počtu vydaných investičních akcií třídy Z
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“) tj. použití metody forward pricing. 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 při respektování alokačních poměrů na Referenčním období.

Na každé oceňovací periodě bude stanoven přírůstek fondového kapitálu Podfondu dY se zohledněním nákupů a odkupů investičních akcií Podfondu během této oceňovací periody

$$dY = FK_n - FK_{n-1} + O_n - N_n,$$

kde  $FK_n$  je fondový kapitál Podfondu oceňovací periody zohledňující náklady na úrovni podfondu,

$FK_{n-1}$  je fondový kapitál Podfondu předchozí oceňovací periody,

$O_n$  je objem odkupů investičních akcií Podfondu během oceňovací periody,

$N_n$  je objem nákupů investičních akcií Podfondu během oceňovací periody

Aktuální hodnota investiční akcie se zaokrouhluje na čtyři desetinná místa a je vyhlášena do 10 (deseti) pracovních dnů od jejího stanovení pro příslušné kalendářní čtvrtletí, a to uveřejněním na internetových stránkách.

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 snížená o hodnotu dluhů v Podfondu. Do hodnoty dluhů nejsou zahrnuty závazky z vydaných investičních akcií, pokud jsou investiční akcie takto klasifikovány.

## 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 obdobněm regulovanému trhu. Při přepočtu hodnoty aktiv vedených v cizí měně se použije kurz devizového trhu ČNB vyhlášený v den, ke kterému se propočít provádí. 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 (jednoho) roku od posledního dne oceňovacího období, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkup investičních akcií, pokud nedojde k pozastavení jejich odkupování.

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 PODFONDU

### 6.1 Definice

**Den ocenění** znamená den, ke kterému je Společností stanovena hodnota fondového kapitálu Podfondu a zároveň aktuální hodnota investiční akcie jednotlivé třídy.

**Oceňovací období** je období začínající kalendářním dnem následujícím po bezprostředně předcházejícím Dni ocenění a končící aktuálním Dnem ocenění. Oceňovacím obdobím je kalendářní čtvrtletí.

**Referenční období** je uplynulá část kalendářního roku, do kterého spadá Oceňovací období, tj. období začínající prvním dnem aktuálního kalendářního roku a končící aktuálním Dnem ocenění.

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 výlučně na základě proměnlivého alokačního poměru. Fondovým kapitálem se rozumí hodnota majetku Podfondu, snižená 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

Výpočet alokačního poměru příslušné třídy ke Dni ocenění se určí poměrem mezi celkovým počtem vydaných investičních

akcií příslušné třídy ke Dni ocenění, násobeným aktuální hodnotou investiční akcie příslušné třídy platnou v bezprostředně předcházejícím Oceňovacím období, a součtu celkového počtu vydaných investičních akcií příslušné třídy ke Dni ocenění násobeným aktuální hodnotou investiční akcie příslušné třídy platnou v bezprostředně předcházejícím Oceňovacím období a celkového počtu vydaných investičních akcií jiné třídy ke Dni ocenění násobeným aktuální hodnotou investiční akcie jiné třídy platné v bezprostředně předcházejícím Oceňovacím období.

Alokační poměry pro jednotlivé třídy investičních akcií se určí podle vzorců:

$$APA_n = (pIAA_n * AHIAA_{n-1}) / ((pIAA_n * AHIAA_{n-1}) + (pIAZ_n * AHIAZ_{n-1}))$$

$$APZ_n = (pIAZ_n * AHIAZ_{n-1}) / ((pIAA_n * AHIAA_{n-1}) + (pIAZ_n * AHIAZ_{n-1}))$$

, kde:

AHIAA<sub>n-1</sub> znamená aktuální hodnota investiční akcie třídy A platná v bezprostředně předcházejícím oceňovacím období

pIAA<sub>n</sub> znamená počet vydaných investičních akcií třídy A k poslednímu dni oceňovacího období

AHIAZ<sub>n-1</sub> znamená aktuální hodnota investiční akcie třídy Z platná v bezprostředně předcházejícím oceňovacím období

pIAZ<sub>n</sub> znamená počet vydaných investičních akcií třídy Z k poslednímu dni oceňovacího období

APA<sub>n</sub> znamená alokační poměr třídy A

APZ<sub>n</sub> znamená alokační poměr třídy Z

Za použití výše uvedených alokačních poměrů bude dopočítána hodnota fondového kapitálu jednotlivých tříd se zohledněním specifikace v bodě 6.3 statutu a všech nákladů, poplatků a specifických nákladů jednotlivých tříd.

### 6.3 Alokace výkonnosti

Alokace výkonnosti je prováděna v rámci referenčního období aktuálního kalendářního roku.

#### Třída A

Zhodnocení	Alokace výnosu
Do 5 % p.a.	100 % z dosaženého ročního zhodnocení připadající na třídu investičních akcií A
nad 5 % p.a.	65 % z dosaženého ročního zhodnocení připadající na třídu investičních akcií A

EXPANDIA Investments SICAV, a.s., Expandia Industrial Parks podfond  
Statut účinný od 22.5.2023

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.

**Třída Z**

Zhodnocení	Alokace výnosu
Do 5 % p.a.	100 % z dosaženého ročního zhodnocení připadající na třídu investičních akcií Z
Nad 5 % p.a.	100 % z dosaženého ročního zhodnocení připadající na třídu investičních akcií Z + 35 % z dosaženého ročního zhodnocení připadající na třídu investičních akcií A

V rámci prvního roku fungování Podfondu je úroveň zhodnocení v % definovaná ve výše uvedených tabulkách stanovena ve výši ACT/365, kde ACT je počet dní ode Dne zahájení úpisu investičních akcií Podfondu do konce kalendářního roku.

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

**VII. INFORMACE O POPLATCÍCH A NÁKLADĚCH PODFONDU**

**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 Podfondu 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

**7.1.1 Údaje o poplatcích účtovaných investorům do investičních akcií třídy A**

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. 4 %</b> k aktuální hodnotě investiční akcie třídy
<b>Výstupní poplatek (srážka)</b>	<b>40 %</b> při odkupu investičních akcií do 3 let od jejich vydání investorovi <b>0 %</b> při odkupu investičních akcií po 3 a více letech od jejich vydání
Náklady hrazené z majetku Podfondu v průběhu roku	
<b>Celková nákladovost TER 2023</b>	<b>2,5 %<sup>1</sup></b>

**7.1.2 Údaje o poplatcích účtovaných investorům do investičních akcií třídy Z**

Vstupní poplatek a výstupní poplatek činí 0 % k aktuální hodnotě investiční akcie třídy	
Náklady hrazené z majetku Podfondu v průběhu roku	
<b>Celková nákladovost TER 2023</b>	<b>1,5 %<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> 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 výši 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



## EXPANDIA Investments SICAV, a.s., Expandia Industrial Parks podfond Statut účinný od 22.5.2023

provízi na operace 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 0,1 % p.a. z celkové aktuální hodnoty aktiv Podfondu, minimálně však 25.000,- Kč (dvacetpět tisíc korun českých) měsíčně;

Minimální část úplaty Společnosti za obhospodařování bude hrazena měsíčně, a to vždy do patnáctého dne měsíce, na který Společnosti náleží. Celková úplata Společnosti za obhospodařování s vyúčtováním inkasovaných minimálních měsíčních plateb bude stanovena a hrazena vždy při stanovení ocenění podfondu a bude stanovena z aktuální celkové hodnoty aktiv podfondu ke dni ocenění a aktuálně platné příslušné sazby úplaty a koeficientu ACT/365.

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 fixní úplaty, která činí:

65.000,- Kč (šedesátpět tisíc korun českých) za každý započatý kalendářní měsíc do objemu aktiv Podfondu ve výši 460 mil.Kč

a variabilní úplaty ve výši

0,17 % p.a. z celkové hodnoty aktiv Podfondu nad 460 mil.Kč do objemu celkových aktiv Podfondu ve výši 1 mld.Kč

plus

0,12 % p.a. z celkových aktiv Podfondu ve výši nad 1 mld.Kč;

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 obhospodařování budou hrazena ve splátkách, a to vždy při stanovení ocenění podfondu a bude stanovena z aktuální celkové hodnoty aktiv podfondu ke dni ocenění a aktuálně platné příslušné sazby úplaty a koeficientu ACT/365. Společnosti může být na variabilní úplatu poskytována měsíční záloha, která bude činit nejvýše 30 % variabilní úplaty za předchozí oceňovací

období. Tato záloha bude vyúčtována při stanovení ocenění podfondu.

Nad rámec této úplaty mohou být Společnosti dále hrazeny náklady spojená s činnostmi souvisejícími s náklady hrazenými z majetku podfondu uvedenými v odst. 10.1. Statutu Fondu, či úplata dle Ceníku služeb, jež je součástí Smlouvy o administraci a dále úplata ve formě specifických odměn či nákladů tříd uvedených ve statutu Podfondu.

### 7.4 Specifické náklady Podfondu

a) variabilní úplaty Společnosti za obhospodařování Podfondu související s činností Poradce Podfondu, která činí:

0,75 % p.a. z celkové aktuální hodnoty aktiv podfondu.

b) Variabilní úplata Společnosti za obhospodařování Podfondu související s distribucí, jež je vždy specifickým nákladem příslušné třídy, činí:

Až 0,9 % p.a. z hodnoty fondového kapitálu Podfondu připadající na investiční akcie třídy A, přičemž konkrétní sazba je určena distribuční smlouvou.

Úplata Společnosti za obhospodařování dle bodu 7.4 statutu bude hrazena do 15 dne po skončení oceňovacího období, za který Společnosti odměna náleží a budou stanoveny ve výši součinu celkové hodnoty aktiv podfondu, resp. fondového kapitálu stanovené k poslednímu kalendářnímu dni příslušného oceňovacího období a aktuálně platné příslušné sazby úplaty a koeficientu ACT/365.

Nad rámec této úplaty může být Společnosti dále hrazena úplata spojená s činnostmi souvisejícími s náklady hrazenými z majetku Podfondu.

### 7.5 Úplata za činnost depozitáře

Za výkon funkce depozitáře Podfondu náleží depozitáři měsíční úplata max. ve výši 45.000, Kč do hodnoty aktiv Podfondu 0,5 mld. Kč. Při hodnotě aktiv nad 0,5 mld Kč se k měsíční úplatě přičte částka 10.000,- Kč za každou další započatou 0,5 mld. Kč aktiv na rámec základní úrovně 0,5 mld. Kč. Pro období prvních 6 měsíců je poskytnuta sleva a úplata činí 22.500,-Kč bez DPH, přičemž první fakturace bude za měsíc, ve kterém budou vydány první investiční akcie jakékoli třídy Podfondu. 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 22.5.2023



Ing. Robert Hlava

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.  
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.