

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

Politika provádění obchodů

| | |
|-----------------|--|
| Evidenční číslo | 1_28_20221230 |
| Vlastník | Vedoucí útvaru obhospodařování |
| Zpracovatel | Pracovník týmu Compliance |
| Datum schválení | 30.12.2022 |
| Datum účinnosti | 30.12.2022 |
| Schválil | Představenstvo |
| Přílohy | Analýza ekonomické výhodnosti v případě nemovitostních aktiv |

1. Úvodní ustanovení

I. Úvod

A. Představenstvo INVESTIKA, investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“) tímto v souladu s ustanoveními Vyhlášky č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále též jen „**Vyhláška**“) schvaluje a vydává tuto politiku provádění obchodů (dále též jen „**Politika provádění obchodů**“ nebo „**Politika**“).

B. Pravidla obsažená v této Politice provádění obchodů se vztahují na obchody týkající se majetku fondu obhospodařovaného Společností a dále i na jejich zpracování, které Společnost případně svěřila jiné osobě. V takovém případě pak pravidla pro provádění obchodů přijatá touto osobou mohou stanovit zvláštní podmínky.

II. Zásady pro provádění obchodů

A. Společnost jakožto osoba vykonávající činnosti obhospodařování investičních fondů v této Politice provádění obchodů v souladu s právními předpisy zavádí následující pravidla a zásady pro provádění obchodů a jejich zpracování. Zásady obsažené v této Politice provádění obchodů jsou společné ve vztahu ke všem jednotlivým typům aktiv, které jsou součástí obhospodařovaného majetku.

B. Vnitřní předpisy Společnosti mohou konkretizovat další zvláštní zásady a postupy týkající se jednotlivých typů aktiv Společností obhospodařovaném majetku, které však vždy musí být v souladu s Vyhláškou.

C. Obchody musí být prováděny za nejlepších podmínek a jejich provedení nesmí upřednostňovat zájmy Společnosti nad zájmy investorů fondu obhospodařovaného Společností (dále společně též jen „**investoři**“).

D. Společnost při obhospodařování fondů neprovádí sdružování pokynů.

III. Způsob provádění obchodů

A. Odpovědnost za provádění obchodů Společnost upravuje vnitřními předpisy, a to konkrétně Organizačním řádem vymezujícím jednotlivé organizační útvary resp. pracovníky, kteří se na procesu provádění obchodu podílí. Postupy jsou pak nastaveny tak, aby provádění obchodů bylo efektivní, v zájmu ochrany obhospodařovaného majetku před jeho znehodnocením, a aby obchod byl pro fond obhospodařovaný Společností výhodný při dodržování zásad udržitelnosti.

B. Společnost se vždy snaží dosáhnout nejlepšího provedení obchodu. Nejlepší provedení obchodu je závislé na několika faktorech, které Společnost před každým obchodem

vyhodnocuje, a mimo jiné znamená, že obchod s daným aktivem nemohl být za lepších podmínek uzavřen s jinou protistranou. Blíže viz níže.

C. Při provádění obchodů Společnost vždy zohledňuje riziko škodlivého střetu zájmu, další pravidla obsahuje dokument Politika střetů zájmů.

2. Postupy

I. *Rozhodování o obchodech*

A. Představenstvo rozhoduje o statutech fondů a jejich změnách, včetně vymezení investičních strategií.

B. Představenstvo rozhoduje buď o konkrétním obchodu (zpravidla v případě nemovitostních aktiv, poskytnutí úvěru či zápůjčky apod.), nebo o rámcových podmínkách a limitech obchodů s jednotlivými investičními nástroji, přičemž o jednotlivých obchodech v rámci představenstvem stanovených podmínek je oprávněn rozhodovat organizační útvar vykonávající činnost obhospodařování majetku.

C. Rozhodnutí o obchodech (včetně neprovedených obchodů a podkladů návrhu) jsou řádně archivována. Podkladem pro provedení obchodu je vždy analýza ekonomické výhodnosti. Závazná forma v případě obchodů týkající se nemovitostí, a to včetně nemovitostí pořizovaných prostřednictvím nemovitostních společností, je stanovena v příloze Analýza ekonomické výhodnosti. Součástí jsou dle povahy obchodu dostatečné podklady, na nichž se dle povahy podílí i další relevantní pracovníci Společnosti (typicky se jedná o posouzení ekonomické výhodnosti, případné ocenění nezávislými odborníky, dopady na limity, právní posouzení v případě nemovitostního majetku apod.).

D. Za obchody se považuje jak pořízení, tak zcizení majetku.

E. Jak rozhodnutí o obchodu, tak rozhodnutí o rámcových podmínkách a limitech obchodů s investičními nástroji předchází analýza ekonomické výhodnosti obchodů a stanovení prognózy toho, jak obchod ovlivní skladbu majetku, likviditu a rizikový profil investičního fondu. Analýza musí být provedena výhradně na základě spolehlivých a aktuálních kvantitativních a kvalitativních informací.

II. *Faktory mající význam pro provádění rozhodnutí o obchodu*

A. Při vyhodnocení nejlepšího provedení obchodu Společnost zohledňuje s ohledem na charakter a investiční zaměření Společností obhospodařovaného majetku následující faktory (od nejdůležitějšího k méně důležitým):

- cena

- související náklady (správní poplatky, právní a poradenské služby atd.)

- rychlost provedení obchodu

- pravděpodobnost provedení obchodu

- podmínky pro vypořádání

- objem požadovaného obchodu

- typ pokynu

- další faktory vyplývající z právních předpisů, které jsou relevantní pro jednotlivé typy aktiv

B. Nejlepší provedení obchodu je posuzováno ve smyslu celkového zohlednění relevantních faktorů (celkově nejvýhodnější provedení obchodu).

III. Specifika provádění obchodu s nemovitostním majetkem

A. Způsob provádění obchodu může v případě některých typů majetku fondů obhospodařovaných Společností odrážet specifickou povahu aktiv, která mohou být v souladu se statutem v majetku takového fondu a mají individuální charakter. Jedná se především o nemovitostní majetek.

B. S ohledem na skutečnost, že se jedná o aktiva v zásadě jedinečná a nezastupitelná, neexistují pro ně trhy obdobné regulovaným trhům ani jiná obdobná převodní místa, nejsou na žádném trhu kotovaná ani neexistuje zdroj realizovaných cen, není tedy možno specifikovat upřesňující pravidla ve vztahu k tzv. převodním místům.

IV. Specifika provádění obchodu s investičními nástroji

A. Představenstvo vydává a pravidelně, minimálně 1x ročně, aktualizuje seznam převodních míst, kde jako obhospodařovatel provádí obchody s investičními nástroji.

B. Představenstvo vydává a pravidelně minimálně 1x ročně, aktualizuje seznam osob, kterým Společnost pro jednotlivé druhy investičních nástrojů předává pokyny k obchodu, resp. osob, jejichž prostřednictvím obchody provádí.

C. Společnost nesdružuje obchody prováděné s majetkem různých obhospodařovaných investičních fondů.

D. Osoby provádějící obhospodařování majetku v investičních fondech, jakož i osoby se zvláštním vztahem ke Společnosti nesmí využít informace týkající se neprovedených obchodů obhospodařovaného standardního fondu tak, aby na základě uvedené informace před provedením obchodu takového fondu nabyly nebo zcizily investiční nástroj, jehož se neprovedený obchod týká, nebo jiný investiční nástroj, jehož hodnota se vztahuje k investičnímu nástroji, jehož se neprovedený obchod týká.

V. Pravidla zpracování obchodů

A. Provedení obchodů je vždy zaznamenáno v příslušných evidencích, a to vždy ke dni jeho provedení; v případě, kdy Společnost obdrží informaci o provedení obchodu až v následujících dnech (zejména v případě, kdy je pokyn/obchod prováděn prostřednictvím třetích osob, kdy dochází k zápisu do evidence typu katastr zpětně, apod.), je oprávněna zaznamenat provedení pokynu zpětně;

B. Srovnatelné obchody se zpracovávají dle zásady časové priority tj. v pořadí, v jakém byly pokyny k obchodům podány (vyjma případů, kdy to odůvodňuje povaha obchodu, aktuální podmínky na trhu nebo zájem investorů fondu), u pokynu investorů se vychází z časového údaje jejich doručení, jak toto stanoví příslušná pravidla jednotlivých statutů fondu), přičemž se obvykle jedná o čas doručení Společnosti;

C. Provedené obchody jsou vypořádány spravedlivě, v souladu s podmínkami této Politiky, statutů fondů; související poplatky a náklady mohou být účtovány jen dle podmínek příslušných právních ujednání (zejm. pravidly regulovaných trhů, pravidly pro provádění obchodů osob zajišťujících provedení obchodů a především pravidly pro vypořádání pokynů investorů a statuty vymezenými pravidly pro poplatky a náklady hrazené z majetku fondů), při vypořádání je třeba vždy dát přednost investorům;

D. Společnost při obhospodařování fondů neprovádí sdružování pokynů.

E. Společnost vnitřními předpisy stanoví zvláštní organizační požadavky, pravidla oddělení činností, omezené sdílení informací (need to know) a zásady pro osobní obchody, aby bylo zamezeno využití informace týkající se neprovedených obchodů.

VI. Evidence o obchodech týkajících se majetku obhospodařovaného standardního fondu

A. Osoby provádějící obhospodařování majetku v investičních fondech provedou v evidenci o obchodech neprodleně záznam o podrobnostech pokynu a provedeném obchodu.

B. Záznam obsahuje, pokud to povaha věci nevylučuje, tyto údaje:

1. označení, resp. identifikační údaje standardního fondu
2. identifikační údaje investičního nástroje nebo jiných majetkových hodnot, které byly předmětem pokynu nebo provedeného obchodu,
3. množství investičních nástrojů nebo jiných majetkových hodnot,
4. typ pokynu nebo provedeného obchodu,
5. cenu uvedenou v pokynu nebo provedeném obchodu,
6. datum a čas předání pokynu a identifikační údaje osoby, které byl pokyn předán,
7. datum a čas rozhodnutí o provedení obchodu a datum a čas jeho provedení,
8. identifikační údaje osoby, která předala pokyn nebo provedla obchod,
9. v případě odvolání pokynu důvody jeho odvolání a
10. identifikační údaje protistrany provedeného obchodu a převodního místa.

VII. Průběžné vyhodnocování

Společnost průběžně vyhodnocuje účinnost pravidel pro provádění obchodů a zjištěné nedostatky odstraňuje bez zbytečného odkladu. Přezkoumání pravidel pro provádění obchodů provádí Společnost vždy bez zbytečného odkladu po významné změně ovlivňující obhospodařování majetku fondů, nejméně však jednou ročně.

VIII. Informační povinnost

A. Společnost je povinna informovat investory o této Politice. Aktuální Politika je investorům k dispozici:

1. při sjednání služby (první investici) v papírové podobě
2. v sídle Společnosti v papírové podobě
3. v elektronické podobě na webových stránkách Společnosti.

IX. Informace o protistranách, (hlavních) makléřích a převodních místech

A. Společnost provádí pokyny u níže uvedených protistran, převodních míst za případného využití níže uvedených subjektů:

| Druh nástroje *) | Protistrana/prostřednictvím jiného subjektu (makléř, hlavní makléř) | Převodní místo/ prostřednictvím jiného subjektu (makléř, hlavní makléř) |
|---|--|--|
| Vklady, termínované vklady nebo pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu | Česká spořitelna a.s.; Československá obchodní banka, a.s.; Sberbank CZ, a.s.; Komerční banka, a.s.; Oberbank AG; UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. | Česká spořitelna a.s.; Československá obchodní banka, a.s.; Sberbank CZ, a.s.; Komerční banka, a.s.; Oberbank AG; UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. |
| Nástroje peněžního trhu | pořizovány a realizovány vždy na primárním trhu tedy přímo u jejich emitenta | pořizovány a realizovány vždy na primárním trhu tedy přímo u jejich emitenta |
| Investiční cenné papíry | Česká spořitelna a.s. | Česká spořitelna a.s. |
| cenné papíry kolektivního investování | pořizovány a zcizovány (formou zpětného odkupu) vždy na primárním trhu, tedy přímo u jejich emitenta | pořizovány a zcizovány (formou zpětného odkupu) vždy na primárním trhu, tedy přímo u jejich emitenta |
| Nemovitosti | n/a | n/a |
| Nemovitostní společnost | n/a | n/a |
| Finanční deriváty | Česká spořitelna a.s. | Česká spořitelna a.s. |

*) Výše uvedeným výčtem druhů nástrojů nejsou dotčeny zvláštní další podmínky a požadavky právních předpisů na konkrétní nástroje daného druhu.

Cenné papíry kolektivního investování – pořizovány a zcizovány (formou zpětného odkupu) vždy na primárním trhu, tedy přímo u jejich emitenta

Nástroje peněžního trhu – pořizovány a realizovány vždy na primárním trhu tedy přímo u jejich emitenta

B. Výše uvedeným není dotčena možnost ad hoc dalších třetích osob či převodních míst ve smyslu výše uvedeného ustanovení týkajícího se specifik provádění obchodů některých typů fondů.

C. Výše uvedené třetí osoby současně vydávají vlastní pravidla pro provádění obchodů. Investoři se s nimi mohou seznámit na jejich webových stránkách.

3. Přílohy

- I. Příloha – Analýza ekonomické výhodnosti v případě nemovitostních aktiv

Analýza ekonomické výhodnosti – NÁKUP NEMOVITOSTI

[BUDE DOPLNĚNO]

| | | | |
|--|-----------------|-----|----|
| Informace o nemovitosti | | | |
| Popis nemovitosti | | | |
| Vlastník | | | |
| Přehled bytů / nebytových prostor Struktura nájemníků | | | |
| Prodávající | | | |
| Prohlídka nemovitosti: | Osobní | ANO | NE |
| | Fotodokumentace | ANO | NE |
| Znalecký posudek | ANO/NE | | |

| | | |
|---|--|--|
| Due Diligence | ANO/NE | |
| Omezení vlastnických práv (jiná omezení) | | |
| Rizika | | |
| Prodejní cena | | |
| Cena dle znaleckého posudku | | |
| Financování akvizice | Vlastní zdroje | |
| | Cizí zdroje | |
| Výnosy z nemovitosti | | |
| Předpokládaný výnos z prodeje | Pesimistická varianta: Optimistická varianta: | |

Vypracoval dne:

Svým podpisem stvrzuji, že zamýšlená investice je v souladu se statutem fondu a je pro fond ekonomický výhodná

Analýza ekonomické výhodnosti – PRODEJ NEMOVITOSTI

[BUDE DOPLNĚNO]

| | |
|--|--|
| Popis nemovitosti | |
| Přehled bytů / nebytových prostor Struktura nájemníků | |
| Kupující | |
| Znalecký posudek | |
| Cena dle znaleckého posudku | |

Vypracoval dne:

Svým podpisem stvrzuji, že zamýšlený odprodej je v souladu se statutem fondu a je pro fond ekonomický výhodný