

Pravidla provádění obchodů a pokynů

INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

Evidenční číslo	1_27_20250617
Vlastník	Představenstvo
Zpracovatel	Ředitel útvaru compliance
Datum schválení	16.06.2025
Datum publikace	17.06.2025
Schválil	Představenstvo
Příloha	Příloha I Vzory karet transakcí Příloha II Vzory analýzy ekonomické výhodnosti Příloha III Informace o protistranách, převodních místech a místech, kde se podávají pokyny

Seznam verzí:

Nový předpis schválený dne 30.12.2022, účinný od 30.12.2022

Změna č. 1 schválená představenstvem dne 16.06.2025, účinná od 17.06.2025

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel a definice

1. Účelem tohoto vnitřního předpisu je stanovit pravidla provádění obchodů, zejména pak:
 - a) postupy pro ekonomickou analýzu výhodnosti obchodu¹;
 - b) pravidla pro provádění obchodů za nejlepších podmínek²;
 - c) pravidla pro zpracování obchodů spravedlivě a bez zbytečných průtahů³;
 - d) pravidla pro sdružování obchodů⁴;
 - e) zavedení pravidel pro provádění obchodů ve vztahu k jednotlivým typům investičních nástrojů⁵;
 - f) specifikaci způsobu plnění povinností stanovených nařízením 565/2017⁶; a
 - g) pravidla pro provádění obchodů ve vztahu k nemovitým věcem⁷.
2. Pro účely tohoto předpisu se rozumí:
 - a) obchodem:
 - pořízení nebo zcizení věci;
 - provedení nebo předání pokynu investora ve vztahu k investičnímu nástroji v rámci portfolio managementu nebo přijímání a předávání pokynů, pokud to jeho povaha nevylučuje a pokud není v těchto pravidlech stanoveno jinak;
 - uzavření smlouvy o finančních službách; a
 - uzavření smlouvy o nájmu nebo obdobné smlouvy;
 - b) provedením obchodu v nejlepším zájmu investorů provádění obchodů v souladu s těmito pravidly zahrnující zejména dosahování nejlepších možných výsledků při pořizování a zcizování věcí do majetku obhospodařovaných investičních fondů, jakož i při správě takových věcí, pokud to jejich povaha umožňuje;
 - c) zpracováním obchodu zavedení a uplatňování postupů pro zaznamenání a spravedlivé vypořádání obchodů; a
 - d) zákazníkem potenciální zákazník, pokud je to se zřetelem k okolnostem zřejmé. Zákazníkem se rozumí i individuální klient či investor, a to s ohledem na obvyklé používání těchto ekvivalentních termínů v právních předpisech.

Článek 2

Zásady provádění obchodů

Provádění obchodu se ve společnosti řídí těmito zásadami:

- a) zásada nejlepšího provedení – všechny obchody jsou prováděny s cílem dosáhnout co nejlepších možných výsledků pro investory, zohledňujíc faktory jako cena, náklady, rychlost, pravděpodobnost provedení a vypořádání, velikost a povaha objednávky a další relevantní aspekty;

¹ Ust. § 22 odst. 2 písm. c) ZISIF.

² Ust. § 22 odst. 2 písm. e) ZISIF ve spojení s ust. § 37 vyhlášky 244/2013.

³ Ust. § 22 odst. 2 písm. f) ZISIF ve spojení s ust. § 39 vyhlášky 244/2013.

⁴ Ust. § 22 odst. 2 písm. g) ZISIF ve spojení s ust. § 40 vyhlášky 244/2013.

⁵ Ust. § 37 odst. 2 vyhlášky 244/2013.

⁶ Kapitola II, kapitola III oddíl 1 až 4, čl. 59 odst. 4 a článek 60 a oddíl 6 a 8 a – jestliže se zmíněných ustanovení týkají – také kapitola I, kapitola III oddíl 9 a kapitola IV nařízení 565/2017.

⁷ Např. § 266 ZISIF, § 51 a násl. NVIT.

- b) zásada ochrany zájmů klientů – při provádění obchodu se jedná v nejlepším zájmu klientů a zajistí se, že všechny obchody jsou prováděny v souladu s investičními cíli, finanční situací, znalostmi a zkušenostmi klientů;
- c) zásada transparentnosti a spravedlnosti – všechny obchodní praktiky jsou transparentní a spravedlivé. Investoři jsou včas informováni o podmínkách provádění obchodů a s nimi spojených rizicích;
- d) zásada zamezení střetu zájmů – všechny i potenciální střety zájmů, které by mohly negativně ovlivnit zájmy investorů, jsou identifikovány a účinně řízeny;
- e) zásada přesných a úplných záznamů o obchodech – o obchodech se vedou záznamy a pravidelně se kontroluje a hodnotí efektivita obchodních praktik za účelem zajištění souladu se zásadou nejlepšího provedení;
- f) zásada přiměřenosti a vhodnosti – obchod musí být v souladu s investiční strategií investičního fondu a pokud není obchod pro investora vhodný, musí být o tomto faktu jasně informován;
- g) zásada rizikového přístupu – obchody jsou prováděny až po posouzení rizik a všechny procesy a systémy jsou navrženy s ohledem na minimalizaci rizik spojených s obchodními aktivitami.

Článek 3

Karta transakce

1. Pro každý obchod se vyhotoví karta transakce. Karta transakce musí obsahovat všechny relevantní informace a analýzy, které jsou nezbytné pro řádné posouzení výhodnosti obchodu a zaznamenají se způsobem, který zajistí, že schvalovací a rozhodovací procesy a kontrolní činnosti bylo možné rekonstruovat.
2. Karta transakce musí obsahovat minimálně následující položky:
 - a) označení obchodu;
 - b) datum provedení obchodu;
 - c) detailní popis obchodu včetně specifikace podkladového aktiva obchodu;
 - d) identifikaci protistrany obchodu;
 - e) popis služby, která je nutná pro realizaci obchodu včetně specifikace jejího poskytovatele;
 - f) potvrzení souladu obchodu s investiční strategií;
 - g) posouzení očekávaných výnosů a nákladů obchodu (analýza ekonomické výhodnosti);
 - h) kvantitativní a kvalitativní analýza rizik obchodu;
 - i) dopady na portfolio (zejm. jak obchod ovlivní skladbu majetku, likviditu a rizikový profil); a
 - j) posouzení obchodu z hlediska jeho dopadů na plnění investičních limitů.
3. Pokud je to relevantní, dále karta transakce obsahuje:
 - a) potvrzení souladu obchodu s faktory udržitelnosti;
 - b) ocenění pokladového aktiva obchodu, provedené podle vnitřního předpisu;
 - c) právní analýzu aspektů obchodu (zejm. v případě nemovitých věcí);
 - d) studii proveditelnosti obchodu; a
 - e) stanovisko nezávislých znalců.⁸
4. Kartu transakce zpracovává pracovník útvaru obhospodařování provádějící obchod, s ohledem na povahu a druh obchodu si vyžádá stanoviska dalších útvarů, zejména útvaru řízení rizik a útvaru finančního. Pracovník podle první věty odpovídá za to, že karta

⁸ Znalecký posudek podle ust. § 27 a násl. zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

transakce obsahuje všechny požadované informace a že analýza ekonomické výhodnosti je provedena v souladu s vnitřními a obecně závaznými právními předpisy.

5. Součástí karty transakce mohou být podle povahy obchodu dostatečné podklady.⁹
6. Kartu transakce schvaluje přímý nadřízený pracovníka, který zpracoval kartu transakce.
7. V příloze I jsou uvedeny obecné vzory karet transakce. Ředitel útvaru obhospodařování upraví vzory karet transakce pro jednotlivé druhy věcí, které se obvykle nabývají či zcizují z a do majetku investičního fondu nebo individuálního portfolia.

Článek 4

Analýza ekonomické výhodnosti

1. Obchod se provádí tak, aby byl v souladu s investiční strategií fondu a přinášel optimální výnos při přijatelném riziku.
2. Před provedením obchodu se vyhotoví analýza ekonomické výhodnosti takového obchodu.
3. Analýza ekonomické výhodnosti obchodu se vyhotoví tak, aby zejména:
 - a) identifikovala příležitost k zhodnocení svěřených peněžních prostředků;
 - b) eliminovala obchod s nepřiměřenými riziky;
 - c) s ohledem na povahu obchodu zohlednila krátkodobé a dlouhodobé dopady obchodu na portfolio;
 - d) potvrdila soulad obchodu s:
 - investiční strategií;
 - investičními limity;
 - regulatorními požadavky;
 - e) zohlednila faktory udržitelnosti.
4. Analýza ekonomické výhodnosti se provádí výhradně na základě spolehlivých a aktuálních kvantitativních a kvalitativních informací a s přihlédnutím k investičním limitům podle NVIT a statutu investičního fondu či smluvního ujednání s investorem.
5. Pokud to odpovídá povaze obchodu a je to obvyklé u věci, která je předmětem obchodu, uvede se analýza ekonomické výhodnosti přímo v kartě transakce.
6. V příloze II jsou uvedeny vzory analýzy ekonomické výhodnosti pro pořízení a zcizení nemovitosti.

ČÁST DRUHÁ PRAVIDLA PRO OBCHODY

Článek 5

Provádění obchodů za nejlepších podmínek

1. Obchody se provádí v nejlepším zájmu investorů. To zahrnuje zejména dosahování nejlepších možných výsledků při pořizování a zcizování věcí, provádění pokynů investorů, uzavírání smluv o finančních službách a uzavírání dalších smluv.
2. Při vyhodnocení nejlepšího provedení obchodu společnost zohledňuje následující kritéria:
 - a) cena;
 - b) celkový objem úplat účtovaných investorovi (správní poplatky, transakční poplatky, právní a poradenské služby atd.);
 - c) rychlost provedení obchodu;
 - d) pravděpodobnost provedení obchodu;

⁹ Typicky se jedná o posouzení a kvantifikaci ekonomické výhodnosti, ocenění nezávislými odborníky, vyčíslení dopadů na limity, právní posouzení v případě nemovitě věcí.

- e) podmínky pro vypořádání;
 - f) objem požadovaného obchodu;
 - g) typ pokynu;
 - h) další faktory vyplývající z právních předpisů, které jsou relevantní pro jednotlivé typy věcí.
3. Provedení obchodu za nejlepších podmínek je posuzováno ve smyslu celkového zhodnocení relevantních kritérií, přičemž prioritou je celkové dosažení co nejlepšího výsledku pro investory.
 4. Při vyhodnocení nejlepších podmínek provedení obchodu se zohledňují tržní podmínky a dostupné informace o relevantních trzích a protistranách.

Článek 6

Provádění obchodu za nejlepších podmínek s nemovitostním a dalším specifickým majetkem

1. Způsob provádění obchodu za nejlepších podmínek může v případě některých druhů věcí pořizovaných a zcizovaných do a z majetku investičního fondu obhospodařovaných společnostmi odrážet specifickou povahu aktiv, které mají individuální charakter. Jedná se především o nemovitostní majetek. Pravidla provádění obchodů za nejlepších podmínek se u věcí dle tohoto odstavce použijí obdobně.
2. 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 ani nejsou na žádném trhu kotovaná, není tedy možno specifikovat upřesňující pravidla ve vztahu k tzv. převodním místům.

Článek 7

Pravidla zpracování obchodů

1. Srovnatelné obchody se zpracovávají spravedlivě, bez zbytečných průtahů¹⁰ a podle 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), přičemž u pokynů investorů:
 - a) investičních fondů se vychází z časového údaje jejich doručení, přičemž se zohlední příslušná pravidla ve statutu investičního fondu;
 - b) v rámci individuálního portfolio managementu nebo činnosti přijímání a předávání pokynů týkajících se investičních nástrojů se vychází z časového údaje jejich doručení a obsahu a povahy pokynu.
2. Provedené obchody jsou vypořádány spravedlivě, v souladu s
 - a) tímto předpisem;
 - b) statutem investičního fondu, resp. smluvním ujednáním, obsahem a povahou pokynu v rámci individuálního portfolio managementu; a
 - c) povinností jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu investorů.povinností jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu investorů.
3. 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 obchod prováděn prostřednictvím třetích osob, kdy dochází k zápisu do evidence typu katastr nemovitostí zpětně apod.), je oprávněna zaznamenat provedení pokynu zpětně.

¹⁰ K realizaci dochází bez zbytečných prodlev nebo odkladů, tedy tak rychle, jak je to prakticky možné.

4. Poplatky a náklady mohou být účtovány jen podle 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 investičního fondu), v pochybnostech je třeba vždy dát přednost zájmům investora.
5. Vnitřní předpis pravidla řízení střetů zájmů stanoví zvláštní organizační požadavky, pravidla oddělení činností, omezené sdílení informací (need to know) a zásady pro osobní obchody, aby bylo zamezeno využití vnitřní nebo důvěrné informace týkající se neprovedených obchodů.

Článek 8

Sdružování obchodů

1. Společnost je oprávněna sdružovat obchody, a to i při činnostech podle § 11 odst. 1 písm. c) až e) ZISIF.
2. V případě, že společnost provádí sdružování obchodů, postupuje vždy podle následujících pravidel a podmínek:
 - a) jedná se o sdružení obchodů pouze k nákupu nebo pouze k prodeji;
 - b) není pravděpodobné, že obchod uskutečněný na základě sdruženého obchodu bude pro investora méně výhodný než samostatné provedení obchodu, včetně zohlednění nákladů na vypořádání takového obchodu;
 - c) každému investorovi bude při sdruženém pokynu alokován podíl na poplatcích proporčně dle výše investice;
 - d) o možnosti sdružení pokynů byli předem informováni všichni investoři; a
 - e) rozvržení plnění a závazků ze sdruženého obchodu nepoškodí žádného investora.
3. Společnost nesmí sloučit obchody na vlastní účet s jedním nebo několika pokyny investorů.

ČÁST TŘETÍ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 9

Průběžné hodnocení

Představenstvo 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 investičních fondů nebo výkon činnosti podle § 11 odst. 1 písm. c) až e) ZISIF, nejméně však jednou ročně.

Článek 10

Působnost

1. Pravidla stanovené tímto předpisem se použijí ohledně obchodů na účet nebo vrub majetku:
 - a) investičního fondu;
 - b) zákazníka¹¹.
2. Tento předpis je závazný v plném rozsahu pro společnost a všechny její pracovníky.

¹¹ Při výkonu činností podle § 11 odst. 1 písm. c) – e) ZISIF.

3. Předpis je závazný pro investiční fond, který společnost obhospodařuje a v rozsahu nezbytném pro dosažení jeho účelu je závazný i pro investiční fond, který obhospodařuje od společnosti odlišný obhospodařovatel a společnost je jeho administrátorem.
4. Za plnění povinností podle tohoto předpisu odpovídá ředitel útvaru, který provádí obchod. Kdo provádí obchod stanoví organizační řád a jeho přílohy organizační schéma a přehled působností organizačních jednotek.
5. Pokud to smlouva nebo obchodní podmínky osoby, které bylo společností předáno zpracování obchodů, nevylučují, použije se tento předpis i na takové zpracování.
6. Informační a oznamovací povinnosti, které společnosti ve vztahu k činnostem podle tohoto předpisu ukládá právní předpis, jsou upraveny ve vnitřním předpise pravidla plnění informační povinnosti.

Článek 11

Změny příloh

1. Místopředseda představenstva společnosti je zmocněn novelizovat přílohu těchto pravidel svým individuálním rozhodnutím, přičemž taková změna přílohy se nepovažuje za změnu těchto pravidel.
2. Změna přílohy podle předchozího odstavce se oznámí postupem podle článku 12 předpisového řádu.

Článek 12

Zrušovací ustanovení, platnost a účinnost

1. Zrušuje se v plném rozsahu vnitřní předpis politika provádění obchodů ve znění schváleném představenstvem 30. 12. 2022.
2. Tento předpis vstupuje v platnost dnem schválení představenstvem a nabývá účinnosti dnem publikace v systému DMS.

PŘÍLOHA I
VZORY KARET TRANSAKČÍ**INVESTIČNÍ NÁSTROJE**

KARTA TRANSAKCE	
Informační memorandum – o provedení obchodu	
Obchod na účet investičního fondu	[označení investičního fondu]
Den provedení obchodu	[datum]
Protistrana	[označení protistrany]
Obchod	[popis obchodu názvem]
Služby nutné pro realizaci obchodu	[popis]
Soulad s investiční strategií	[potvrzení souladu s investiční strategií investičního fondu]
Analýza ekonomické výhodnosti	[analýza]
Analýza rizik obchodu	[analýza]
Dopady na portfolio	[dopady]
Dopady na investiční limity	[dopady]

NEMOVITOSTI

Karta transakce Investice do aktiv s omezenou likviditou, kterým předchází fáze vyjednávání	
Označení investičního fondu, kterého se zamýšlená transakce týká	
Transakce	

Fáze I. – popis zamýšlené transakce (útvár obhospodařování majetku)	
Zdroj informací o zamýšlené transakci	
Podrobný popis zamýšlené transakce	
Účel pořízení	
Nákup/prodej	
Předpokládaný objem transakce	
Předpokládané datum realizace transakce	
Přípustnost transakce podle statutu fondu	
Ekonomické zdůvodnění zamýšlené transakce	• Porovnání s dalšími možnostmi na trhu: • Podmínky ovlivňující ekonomickou výhodnost transakce: • Budoucí náklady spojené s investicí: • Předpokládané výnosy:
Podklady, které jsou k dispozici k zamýšlené transakci ve fázi I.	
Popis případných střetů zájmů	
Zhodnocení případného dopadu zamýšlené transakce na plnění předepsaných investičních limitů fondu	
Stanovisko útvaru obhospodařování majetku k zamýšlené transakci	
Datum a jméno pracovníka, který kartu transakce ve fázi I. zpracoval	

☐ Stanovisko útvaru obhospodařování je negativní, a proto je posuzování zamýšlené transakce ukončeno a útvár obhospodařování kartu transakce řádně zarchivoval. Zamýšlená transakce bude následně předmětném zpětného posuzování obchodního plánu.

☐ Stanovisko útvaru obhospodařování majetku je kladné, karta transakce bude předána útvaru řízení rizik k dalšímu zpracování.

Fáze II. – posouzení zamýšlené transakce z pohledu možných rizik (útvár řízení rizik)	
Posouzení zamýšlené transakce z hlediska řízení relevantních rizik spojených s transakcí	<u>Předběžná kontrola limitů v případě realizace transakce – riziko tržní</u>
	Limit
	[investiční limity podle statutu investičního fondu, případně NVIT]
	<u>Předběžná kontrola limitů – riziko protistrany</u>
	Limit
	[investiční limity podle statutu investičního fondu, případně NVIT]
	<u>Předběžná kontrola limitů – riziko koncentrace</u>
	Riziko koncentrace vyplývá z investičního zaměření jednotlivých fondů na určitý obor národního hospodářství, kdy vývoj v tomto oboru ovlivňuje hodnotu značné části portfolia. Toto riziko bude zpravidla důsledkem samotné investiční strategie s ohledem na charakter fondů (zejména u speciálních fondů). Riziko koncentrace je řešeno jednak diverzifikací, tj. rozložením aktiv, jednak pozorným sledováním vývoje v daném odvětví. Riziko koncentrace vyplývá taktéž z geografického rozložení portfolia budov.
	Posouzení dopadu zamýšlené transakce na plnění předepsaných investičních limitů fondu
	Posouzení případných střetů zájmů
Kontrola struktury vypořádání / settlement risk	[bude použitý účet úschovy – ANO/NE] [kontrola negativních informací a sankčních seznamů ohledně (i) uschovatele KC (ii) financující banky]
Stanovisko útvaru řízení rizik	
Datum a jméno pracovníka, který kartu transakce ve fázi II. zpracoval	

☐ Stanovisko útvaru řízení rizik je negativní, karta transakce byla vrácena zpět útvaru obhospodařování majetku, který důvody pro negativní stanovisko útvaru řízení rizik buď:

- A. ☐ reflektuje a podle konkrétní situace posuzování zamýšlené transakce ukončí (a kartu transakce řádně zarchivuje (i) taková zamýšlená transakce bude následně předmětném zpětného posuzování obchodního plánu) či provede aktualizaci jeho posouzení zamýšlené transakce a vrátí kartu transakce zpět k posouzení útvaru řízení rizik, nebo

- B. ☐ nereflektuje a kartu transakce, včetně posouzení zamýšlené transakce ze strany útvaru obhospodařování majetku a útvaru řízení rizik, postoupí k rozhodnutí o dalším postupu představenstvu, o čemž útvar řízení rizik neprodleně vyrozumí.
- ☐ Stanovisko útvaru řízení rizik je kladné, karta transakce bude předána představenstvu k rozhodnutí o tom, zda má být u zamýšlené transakce přistoupeno do fáze vyjednávání s protistranou.

Fáze III. – rozhodnutí představenstva o vyjednávání o zamýšlené transakci	
Datum jednání představenstva	
Rozhodnutí představenstva o vyjednávání o zamýšlené transakci, včetně případných podmínek (určení osob provádějících znalecké ocenění, due diligence apod.)	
Datum a jméno pracovníka útvaru obhospodařování majetku, který doplnil do karty transakce ve fázi III. informace o rozhodnutí představenstva	

- ☐ Rozhodnutí představenstva je negativní, nebude o zamýšlené transakci s protistranou dále vyjednáváno, posuzování zamýšlené transakce bude ukončeno a útvar obhospodařování kartu transakce řádně zarchivuje (i taková zamýšlená transakce bude následně předmětném zpětného posuzování obchodního plánu).
- ☐ Rozhodnutí představenstva je kladné, karta transakce bude předána útvaru obhospodařování k dalšímu zpracování (vypracování podrobnější analýzy ekonomické výhodnosti dle Politiky provádění obchodů a případně dalších potřebných podkladů).

Fáze IV. – vyjednávání o zamýšlené transakci a příprava formálních podkladů (útvár obhospodařování majetku a útvár řízení rizik)	
Závěry analýzy ekonomické výhodnosti	
Informace z jednání s obchodní protistranou	
Vypracované podklady k zamýšlené transakci ve fázi IV. (due diligence, znalecké ocenění apod.)	
Posouzení analýzy ekonomické výhodnosti a konečné nabídky útvarem obhospodařování majetku (posouzení i vůči informacím a závěrům z fáze I.)	
Navržená struktura transakce	
Datum a jméno pracovníka útvaru obhospodařování majetku, který kartu transakce ve fázi IV. zpracoval	
Posouzení analýzy ekonomické výhodnosti a konečné nabídky útvarem řízení rizik (posouzení i vůči informacím a závěrům z fáze II.)	
Datum a jméno pracovníka útvaru řízení rizik, který kartu transakce ve fázi IV. zpracoval	

☐ Karta transakce byla předána představenstvu ke konečnému rozhodnutí o zamýšlené transakci.

Fáze V. – konečné rozhodnutí představenstva o zamýšlené transakci	
Datum jednání představenstva	
Rozhodnutí představenstva o vyjednávání o zamýšlené transakci, včetně případných podmínek	
Případné datum uskutečnění transakce	
Případná smluvní dokumentace, která byla s obchodní protistranou uzavřena	
Datum a jméno pracovníka útvaru obhospodařování majetku, který doplnil do karty transakce ve fázi V. informace o rozhodnutí představenstva	

Byla zabezpečena možnost zpětné kontroly a rekonstruovatelnosti všech fází akvizičního procesu.

Přílohami této karty transakce jsou podklady vypracované v jednotlivých fázích akvizičního procesu, jakož i případná smluvní dokumentace, která je uzavřena s obchodní protistranou.

POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Karta transakce Investice do aktiv s omezenou likviditou, kterým předchází fáze vyjednávání	
Označení investičního fondu, kterého se zamýšlená transakce týká	
Transakce	

Popis zamýšlené transakce (útvary obhospodařování)	
Zdroj informací o zamýšlené transakci	
Podrobný popis zamýšlené transakce	
Účel pořízení	
Předmět	
Předpokládaný objem transakce	
Předpokládané datum realizace transakce	
Přípustnost transakce podle statutu fondu	
Ekonomické zdůvodnění zamýšlené transakce	• Porovnání s dalšími možnostmi na trhu: • Podmínky ovlivňující ekonomickou výhodnost transakce: • Budoucí náklady spojené s investicí: • Předpokládané výnosy:
Podklady, které jsou k dispozici k zamýšlené transakci	
Popis případných střetů zájmů	
Zhodnocení případného dopadu zamýšlené transakce (na plnění předepsaných investičních limitů fondu)	
Stanovisko útvaru finančního k zamýšlené transakci	
Datum a jméno pracovníka, který kartu transakce zpracoval	

☐ Stanovisko útvaru obhospodařování je negativní, a proto je posuzování zamýšlené transakce ukončeno a útvary obhospodařování kartu transakce řádně zarchivoval. Zamýšlená transakce bude následně předmětném zpětného posuzování obchodního plánu.

☐ Stanovisko útvaru obhospodařování majetku je kladné, karta transakce bude předána útvaru řízení rizik k dalšímu zpracování.

☐ Stanovisko útvaru řízení rizik je negativní, karta transakce byla vrácena zpět útvaru obhospodařování majetku, který důvody pro negativní stanovisko útvaru řízení rizik bud':

- A. ☐ reflektuje a podle konkrétní situace posuzování zamýšlené transakce ukončí (a kartu transakce řádně zarchivuje (i taková zamýšlená transakce bude následně předmětném zpětného posuzování

obchodního plánu) či provede aktualizaci jeho posouzení zamýšlené transakce a vrátí kartu transakce zpět k posouzení útvaru řízení rizik, nebo

- B. ☐ nereflektuje a kartu transakce, včetně posouzení zamýšlené transakce ze strany útvaru obhospodařování majetku a útvaru řízení rizik, postoupí k rozhodnutí o dalším postupu představenstvu, o čemž útvar řízení rizik neprodleně vyrozumí.

☐ Stanovisko útvaru řízení rizik je kladné, karta transakce bude předána představenstvu k rozhodnutí o tom, zda má být u zamýšlené transakce přistoupeno do fáze vyjednávání s protistranou.

Byla zabezpečena možnost zpětné kontroly a rekonstruovatelnosti všech fází rozhodovacího procesu výše popisované transakce.

PŘÍLOHA II

VZORY ANALÝZY EKONOMICKÉ VÝHODNOSTI

NÁKUP NEMOVITOSTI

Informace o nemovitosti			
Popis nemovitosti			
Vlastník			
Přehled bytů / nebytových prostor			
Struktura nájemníků			
Prodávající			
Prohlídka nemovitosti:	Osobní	ANO	NE
	Fotodokumentace	ANO	NE
Ocenění podle § 266 ZISIF			
Due Diligence	ANO/NE		
Omezení vlastnických práv			
Rizika			
Prodejní cena			
Cena dle znaleckého posudku			
Financování akvizice	Vlastní zdroje		
	Cizí zdroje		
Výnosy z nemovitostí			
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

PRODEJ NEMOVITOSTI

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

PŘÍLOHA III**INFORMACE O PROTISTRANÁCH, PŘEVODNÍCH MÍSTECH A MÍSTECH, KDE SE PODÁVAJÍ POKYNY**

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.; Komerční banka, a.s.; Oberbank AG; UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., PPF banka a. s.,	Česká spořitelna a.s.; Československá obchodní banka, a.s.; Komerční banka, a.s.; Oberbank AG; UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., PPF banka a. s.,
Nástroje peněžního trhu	Česká spořitelna a.s., PPF banka a. s. Komerční banka, a.s.; resp. jejich pořízení na primárním trhu přímo u emitenta	Česká spořitelna a.s., PPF banka a. s. Komerční banka, a.s.; resp. jejich pořízení na primárním trhu přímo u emitenta
Investiční cenné papíry	Česká spořitelna a.s.	Česká spořitelna a.s.
cenné papíry kolektivních o 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., PPF banka a. s. Komerční banka, a.s.	Česká spořitelna a.s., PPF banka a. s. Komerční banka, 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