

RSBC investiční společnost, a.s., se sídlem Vyskočilova 1410/1, Praha 4, PSČ 140 00, IČ: 221 48 019 jakožto obhospodařovatel fondu

Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. („dále jen „Fond“)

na účet podfondu **Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti**
(„dále jen „Podfond“)

prohlašuje, že:

- neexistují dohody předpokládající poskytnutí investičního nástroje z majetku tohoto Podfondu jako finanční kolaterál nebo srovnatelné zajištění podle práva cizího státu;
- kapitál, který je obhospodařovatel Fondu povinen držet v minimální výši podle právních předpisů ke splnění kapitálových požadavků, jakož i případný dodatečný kapitál pro pokrytí rizik spojených s profesní odpovědností (pokud obhospodařovatel Fondu přistoupil k navýšení kapitálu za tímto účelem), je umístěn pouze do likvidních aktiv, jejichž přeměna na peněžní prostředky je možná v krátké době, přičemž tato aktiva neobsahují spekulativní prvek. Konkrétně se jedná o tato aktiva: pokladniční poukázky České národní banky, podílové listy a depozita;
- žádný z investorů nezískal zvláštní výhodu ani právo na zvláštní výhodu;
- neexistují ujednání depozitářské smlouvy, která by umožňovala převod nebo další použití majetku Fondu depozitářem;
- depozitář Fondu nepověřil žádnou osobu žádnou činností depozitáře;
- podíl majetku, který podléhá zvláštním opatřením v důsledku jeho nízké likvidity tvoří 0 % na celkovém majetku dotčeného Podfondu;
- nevznikla potřeba přijmout nová opatření k řízení nedostatečné likvidity Podfondu (nad rámec těch, jimiž Fond standardně řídí likviditu Podfondu, uvedených ve statutu Fondu). Na základě Rozhodnutí představenstva pozastavil Fond vydávání a odkupování investičních akcií od 15.9.2025 do 16.9.2025;
- rizikový profil Podfondu a systém řízení rizik, který uplatňuje obhospodařovatel Podfondu jsou popsány ve statutu Fondu;
- obhospodařovatel Fondu v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytnul žádné záruky;

Příloha č. 1

- nedošlo ke změnám týkajícím se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu.
- Postup oceňování majetku Podfondu je popsán v příloze č. 1 tohoto dokumentu

V Praze dne 31.10.2025

**Popis postupu pro oceňování majetku
Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti
a metod oceňování aktiv včetně metod používaných k oceňování podniků
kvalifikovaných pro portfolio**

1. Úvodní informace

Účelem tohoto dokumentu je informovat vlastníky investičních **Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti** (dále jen „**Podfond**“), jenž je podfondem investičního fondu **Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.**

- 1.1. (dále jen „**Fond**“), o postupu pro oceňování majetku Podfondu a o metodách oceňování aktiv Podfondu včetně metod používaných k oceňování podniků kvalifikovaných pro portfolio.
- 1.2. Tento dokument je vydaný na základě článku 5.5 dodatku č. 1 statutu Fondu.
- 1.3. Oceňování majetku a dluhů Podfondu náleží do působnosti administrátora Fondu, jímž je společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., (dále jen „**Administrátor**“).
- 1.4. Kontrola, zda byly majetek a dluhy Podfondu oceňovány v souladu se zákonnými požadavky, statutem Fondu a depozitářskou smlouvou, náleží do působnosti depozitáře Fondu, jímž je společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „**Depozitář**“).

2. Popis postupu pro oceňování majetku Podfondu

- 2.1. Majetek a dluhy z investiční činnosti Podfondu se oceňují reálnou hodnotou.
- 2.2. Ocenění se provádí k poslednímu kalendářnímu dni měsíce nebo k jinému dni, který určí statutární orgán Fondu jako mimořádný obchodní den (dále jen „**Den ocenění**“). V případě, že Den ocenění není pracovním dnem, vychází se při ocenění z údajů k nejbližší předcházejícímu pracovnímu dni.
- 2.3. Administrátor provádí kontrolu důvěryhodnosti vstupů pro ocenění předmětného majetku nebo dluhu a kontrolu struktury oceněných pozic oproti struktuře majetku a dluhů vykázaných v účetnictví Podfondu ke Dni ocenění, tzn., zda byl oceněn veškerý majetek Podfondu a zohledněny veškeré jeho dluhy.
- 2.4. Administrátor dále provádí systematický přezkum jednotlivých zásad oceňování, hodnot majetku a ověření přiměřenosti hodnot, u nichž existuje značné riziko nesprávného ocenění.
- 2.5. Kontrolu stanoveného ocenění před jeho zveřejněním provádí Depozitář.

3. Popis metod oceňování aktiv Podfondu včetně metod používaných k oceňování podniků kvalifikovaných pro portfolio

Cílem ocenění na reálnou hodnotu je stanovit odhad ceny, za který by se uskutečnila řádná transakce prodeje aktiva nebo převodu závazku mezi účastníky trhu k datu ocenění za obvyklých tržních podmínek.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatilita.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora.

(a) Peníze a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

(b) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smlouvaného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(c) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke Dni ocenění. Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Investiční manažer stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Fondu.

(d) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(g) Ostatní aktiva a závazky

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich naběhlé hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(h) Přijaté půjčky

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody EIR, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(i) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu nese Administrátor Fondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

Majetkové účasti, nemovitosti a pohledávky oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností, může Administrátor zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost..

Reálná hodnota postoupených či sekuritizovaných pohledávek jakož i portfolií takových pohledávek je stanovena metodou očekávaných budoucích diskontovaných toků plynoucích z těchto pohledávek.

Reálná hodnota nemovitosti určených k pronájmu se stanovuje metodou výnosovou. U nemovitostí, které nejsou určeny k dalšímu pronajímání, nebo pronájem není hlavním ekonomickým aspektem jejich držení, stanovuje se reálná hodnota metodou porovnávací.

Pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti se používá zejména metoda sumární hodnoty majetku, a to protože se jedná o hlavní tržně uznávaný postup pro oceňování majetkových účastí, přičemž podkladem pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti slouží ocenění nemovitostí viz výše. Podpůrně lze s řádným zdůvodněním aplikovat i jiné metody pro ocenění společností.

Pro ocenění úvěrů poskytnutých do nemovitostních SPV vlastněných (pod)fondem nejméně z 90% se používá metoda očekávaných budoucích splátek úvěru diskontovaných standardně

Příloha č. 1

používanou bezrizikovou úrokovou křivkou navýšenou o příslušnou kreditní marži podle ratingu společnosti. Nemovitostním SPV je paušálně přisouzen rating BBB-.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla dvakrát ročně.

Ostatní investice jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků s tím, že je periodicky porovnávána použitá EIR s vývojem na trhu.