

DODATEK Č. 1

k Operační dohodě ze dne 20. 10. 2020

(dále jen „**Dodatek**“)

Národní rozvojová investiční, a.s.

IČO: 08465797

sídlo: Na Florenci 1496/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24613

kterou zastupuje Mgr. Martin Potůček, předseda představenstva, a Mgr. Lenka Novotná, členka představenstva

(dále jen „**Správce**“)

a

Urban Development Fund MS s.r.o.

IČO: 24747874

se sídlem: Stodolní 1428/9, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 78127

kterou zastupuje Daniel Foltýnek, jednatel

(dále jen „**Finanční zprostředkovatel**“)

(Správce a Finanční zprostředkovatel dále společně též jako „**smluvní strany**“)

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že

- a. na základě předcházejícího zadávacího řízení (veřejná zakázka s názvem „*Výběr správce fondu pro investování do nemovitostních projektů (brownfields) v ostravské aglomeraci*“) uzavřel Správce jako zadavatel s Finančním zprostředkovatelem dne 20. 10. 2020 Operační dohodu (dále jen „Dohoda“), jejíž předmětem je:
 - I. závazek Finančního zprostředkovatele založit a spravovat Rozvojový fond a
 - II. závazek Správce poskytnout prostředky ve prospěch Rozvojového fondu za účelem poskytnutí Investice a úhrady Poplatku za správu,a to vše způsobem, v rozsahu a za podmínek sjednaných v této Dohodě;
- b. na mezibankovním trhu dochází k výjimečně dynamickému a nepředvídanému růstu sazby PRIBOR, která s ohledem na aplikovanou pohyblivou úrokovou sazbu finančního nástroje (PRIBOR 3M + 1 % p.a.) vyvolává nejistotu při rozhodování o investici, jelikož nejistota dalšího vývoje sazeb zvyšuje riziko investorů a snižuje tím atraktivitu produktu i pravděpodobnost dosažení cíle podpory sledovaného tímto finančním nástrojem, pročež je třeba aktualizovat investiční strategii o zastropování aplikované úrokové sazby pro konečného příjemce na úrovni pětiletého úrokového swapu (IRS 5Y) ke dni podpisu příslušné Smlouvy o investici, přičemž tato změna nemá dopad na odměnu Finančního zprostředkovatele ani nemění celkovou povahu předmětu plnění Dohody;
- c. změna Dohody sjednaná tímto Dodatkem tak není ve smyslu § 222 odst. 6 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“) podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, neboť je to změna,

- I. jejíž potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat,
- II. nemění celkovou povahu veřejné zakázky a
- III. hodnota změny nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku;

se smluvní strany, vědomy si svých závazků v tomto Dodatku obsažených a s úmyslem být tímto Dodatkem vázány, dohodly na následujícím znění Dodatku:

1. ZMĚNA DOHODY

- 1.1 Příloha č. 1 Dohody se nahrazuje novým zněním, které tvoří přílohu tohoto Dodatku.

2. VŠEOBECNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVESNÍ

- 2.1 Tento Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
- 2.2 Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek vstupuje v účinnost dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 2.3 Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek bude uveřejněn v souladu se zákonem o registru smluv. Uveřejnění Dodatku zabezpečí Správce.
- 2.4 V ostatním zůstává Dohoda beze změn.
- 2.5 Tento Dodatek je vyhotoven pouze v elektronickém vyhotovení, podepsaném uznávanými elektronickými podpisy všech zástupců obou smluvních stran.

Přílohy:

Nové znění Přílohy č. 1 Dohody - Investiční strategie

Na důkaz toho, že smluvní strany s obsahem tohoto Dodatku souhlasí, rozumí mu a zavazují se k jeho plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tento Dodatek byl uzavřen podle jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze dne viz elektronický podpis

V Ostravě dne viz elektronický podpis

Národní rozvojová investiční, a. s.
Mgr. Martin Potůček
předseda představenstva

Urban Development Fond MS s. r. o.
Daniel Foltýnek
Jednatel

Národní rozvojová investiční, a.s.
Mgr. Lenka Novotná
členka představenstva

INVESTIČNÍ STRATEGIE FONDU FONDŮ

1. Úvod

Fond fondů je realizován v Operačním programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (dále jen OP PIK), v oblasti podpory SC 2.3 „Zvýšení využitelnosti infrastruktury pro podnikání“ v programu „Nemovitosti“.

Monitorovací výbor OP PIK schválil na svém jednání ze dne 21. 11. 2017 převod prostředků na finanční nástroj v rámci oblasti podpory SC 2.3 „Zvýšení využitelnost infrastruktury pro podnikání“ v programu „Nemovitosti“. Řídící orgán OP PIK (dále jen MPO) po dohodě se Statutárním městem Ostrava (dále jen „SMO“) plánuje využít tuto alokaci ve výši 19,5 mil. EUR v rámci části OP PIK spadající pod ITI ostravské aglomerace. Cílem finančního nástroje má být regenerace lokalit typu brownfields za účelem podpoření podnikání malých a středních podniků (dále jen „MSP“), v souladu s platným zněním Strategie ITI ostravské aglomerace.

2. Integrovaná teritoriální investice ostravské aglomerace

Integrovaná teritoriální investice je mechanismus, který umožňuje průřezově čerpat finanční prostředky z několika prioritních os jednoho nebo více operačních programů Evropských strukturálních a investičních fondů. Strategie ITI je rozvojová strategie pro území ostravské aglomerace, která umožňuje využití evropských investic v programovém období 2014-2020. Městská aglomerace je chápána jako území s nejsilnějším potenciálem pro zvýšení ekonomického růstu a kvality života obyvatel v souladu s udržitelným rozvojem životního prostředí. ITI naplňuje definici „ucelené strategie pro udržitelný rozvoj měst“ dle čl. 16 Nařízení Komise č. 651/2014. Opatření ITI 2.2.1 podporuje projekty zaměřené na regeneraci a revitalizaci zanedbaných ploch a areálů na území aglomerace za účelem zvýšit atraktivitu ve vazbě na rozvoj investičních aktivit a tvorbu nových pracovních míst.

3. Hodnocení ex-ante

Předběžné posouzení finančních nástrojů ve smyslu článku 37 Obecného nařízení provedlo v České republice Ministerstvo průmyslu a obchodu a společnost Deloitte Advisory, s.r.o. v roce 2015 s aktualizací provedenou v roce 2019. Výsledek této analýzy zdůrazňuje, že na trhu aktuálně neexistují typové komerční projekty revitalizace brownfieldů za účelem výstavby podnikatelských prostorů. Důvodem je tržní selhání, které spočívá v nedostatečné rentabilitě projektů typu brownfields.

Předběžné posouzení doporučuje, aby byla z OPPIK na Fond fondů vyčleněna alokace 500 milionů Kč.

Ex ante analýza zpracovaná pro MPO prokázala, že v případě investic do podnikatelských nemovitostí se malé a střední podniky setkávají se specifickým tržním selháváním, a to ve spojení s podnikatelskou infrastrukturou a investováním na pozemcích typu brownfields. Většina pozemků typu brownfields ve městech (a zejména pak průmyslových) spadá do kategorie více než 1 hektar. Jedná se o 99% celkové výměry průmyslových ploch, přičemž v kategorii více než 5 hektarů se nachází 91% všech evidovaných ploch. Tato velikostní struktura opuštěných a nevyužívaných městských pozemků zásadně znemožňuje jejich další využití jednotlivými malými či středními podniky, neboť tato velikost areálů násobně převyšuje potřeby

a možnosti MSP. Navíc nelze očekávat, že se na těchto územích nachází objekty, které jsou prostorově či dispozičně vhodné pro moderní podnikání s vyšší přidanou hodnotou. Malé a střední podniky mají tedy ve srovnání s velkými podniky zásadní překážky co do využívání moderních podnikatelských objektů, přičemž výraznější využívání území typu brownfields MSP a jejich přerod v nové a flexibilní plochy je pouze v rovině teorie. Vinou tohoto stavu pak podniky zůstávají v zastaralých a nevyhovujících prostorách. Pokud mají být projekty rekonstrukce či výstavby podnikatelské infrastruktury pro MSP nákladově efektivní a plošně významnější, musí být řízeny profesionálními společnostmi, jež se na tento typ podnikání specializují.

Počet tzv. flexi budov (např. business parků, kde se může pronajímaná plocha ad hoc přizpůsobit požadavkům nájemců) je však v českém kontextu z pohledu oslovených developerů nedostatečný. Důvodem je právě tržní selhání, které spočívá v nedostatečné lukrativnosti těchto typu projektů z pohledu developerů. Očekávaný roční výnos se u těchto typu projektů pohybuje ve výši 5-6 %. Developeri přitom za lukrativní považují výnos přinejmenším okolo 10 % a více. Z tohoto důvodu je jejich zájem i o brownfieldy, které jsou ve vhodných lokalitách, a o které by byl za jiné situace zájem, nyní značně omezený. Zároveň však již v českém prostředí existuje příklad velkého brownfieldu revitalizovaného se státní podporou (JESSICA Moravskoslezsko) za účelem nabídky podnikatelských prostor (Business Park Ostrava) jehož obsazenost vypovídá o úspěšnosti tohoto typu projektů. Z tohoto důvodu je možné tuto oblast pilotně podpořit formou finančního nástroje.

Za účelem řešení identifikovaného tržního selhání v oblasti regenerace rozsáhlejších areálů typu brownfields je navržen finanční nástroj v podobě fondu (dále jen „BF Fond“), který bude poskytovat ekvitní a kvazi-ekvitní financování projektům s cílem přeměny brownfieldu do podoby moderní podnikatelské infrastruktury vhodné pro MSP. Tím budou efektivně naplněny oba cíle SC 2.3 OPPIK. S tímto typem nástrojů počítá v oblasti veřejné podpory specificky čl. 16 GBER určený pro podporu projektů městského rozvoje. Investiční strategie finančního nástroje bude z principu zaměřena na projekty na hraně tržní realizovatelnosti, které dnes nejsou realizovány z důvodu nedostatku dostupného ekvitního financování, komparativně vyšších rizik a nižších výnosů oproti greenfieldovým projektům.

Cílem operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014–2020 je dosáhnout konkurenceschopné a udržitelné ekonomiky založené na znalostech a inovacích.

V souvislosti se specifickým cílem OPPIK 2.3 Zvýšit využitelnost infrastruktury pro podnikání bude Fondu fondů realizovat následující aktivitu:

- Technická a stavební rekonstrukce brownfieldů (bez odstranění rizikových ekologických zátěží) a jejich přeměna na moderní podnikatelské objekty a vznik nově zrekonstruovaných podnikatelských ploch;
- Realizace komplexních stavebně-technických opatření vedoucích k rekonstrukcím technicky nevyhovujících podnikatelských nemovitostí nebo brownfieldů a jejich přeměna na moderní zrekonstruované podnikatelské objekty a nově zrekonstruované podnikatelské plochy;
- Nová výstavba na regenerovaných plochách brownfield v případech, kdy tyto neobsahují objekt určený k rekonstrukci (tato aktivita pouze v případě schválení příslušné revize OPPIK).

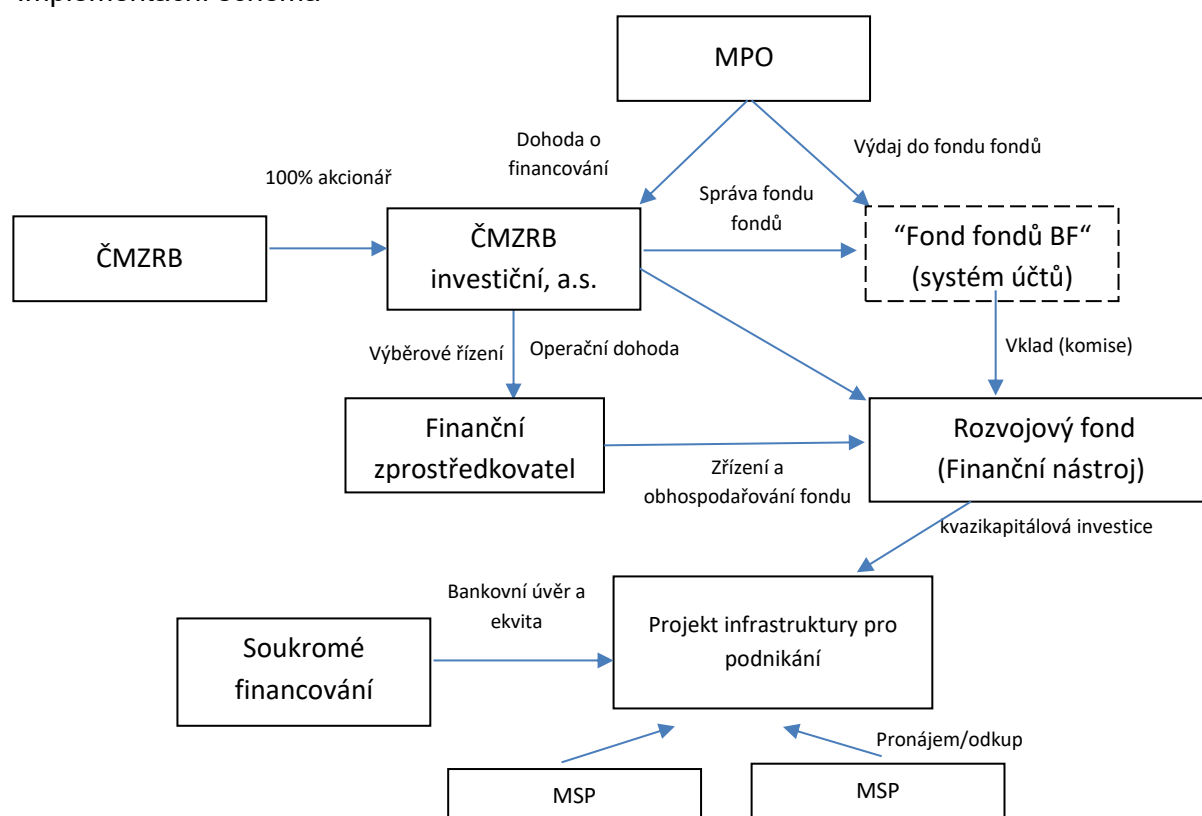
Z hlediska souvisejícího programu podpory Nemovitosti, který realizuje specifický cíl OPPIK 2.3 Zvýšit využitelnost infrastruktury pro podnikání, budou podporovány následující aktivity směřující k možnému využití MSP:

- a) Projekt regenerace zóny – projekt, jehož realizací dojde k přeměně technicky a účelově nevyhovujícího areálu nebo brownfieldu na podnikatelskou zónu včetně dostavby a výstavby nových objektů na regenerované ploše.
- b) Projekt rekonstrukce nájemního objektu – projekt, jehož realizací dojde k rekonstrukci technicky nevyhovujícího objektu nebo objektu typu brownfield na podnikatelský objekt určený k pronájmu včetně dostavby a výstavby nových objektů na regenerované ploše.
- c) Projekt rekonstrukce objektu – projekt, jehož realizací dojde k rekonstrukci technicky nevyhovujícího objektu nebo objektu typu brownfield na podnikatelský objekt včetně dostavby a výstavby nových objektů na regenerované ploše.

V souladu s požadavkem programu Nemovitosti musí být nemovitost, která je předmětem Projektu zařazena v Národní databázi brownfieldů.

4. Prováděcí opatření

Implementační schéma



Za účelem implementace finančního nástroje bude založen fond fondů. Tento fond založí a spravuje společnost ČMZRB investiční, a.s., na základě Dohody o financování s řídicím orgánem (MPO). ČMZRB investiční, a.s. je akciovou společností v 100% vlastnictví

Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. (ČMZRB). ČMZRB investiční, a.s. má uzavřenu smlouvu o spolupráci s ČMZRB, na jejímž základě ČMZRB vykonává některé činnosti pro ČMZRB investiční, a.s.

ČMZRB investiční, a.s. uskuteční implementaci finančního nástroje prostřednictvím finančních zprostředkovatelů (správců Rozvojových fondů), které pověří implementací finančního nástroje. Výběr finančních zprostředkovatelů proběhne na základě otevřených, transparentních, přiměřených a nediskriminačních postupů, které zabrání vzniku střetu zájmů na základě postupů dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky výkonu činnosti finančních zprostředkovatelů (správců Rozvojového fondu) ve vztahu k implementaci finančního nástroje budou součástí Operační dohody uzavřené mezi ČMZRB investiční, a.s. a správcem Rozvojového Fondu /Finančním zprostředkovatelem.

5. Finanční produkty / nástroje, které mají být nabízeny

Fond fondů bude investovat do několika finančních nástrojů ve formě Rozvojových fondů. Fondy budou zřízeny vybranými Finančními zprostředkovateli. Hodnocení a výběr Finančních zprostředkovatelů, kteří jsou správci Rozvojových fondů provádějícími výše uvedené Finanční nástroje, provede Správce v rámci procesu zadávacího řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

Očekává se, že v závislosti na výsledcích zadávacího řízení bude vybrán alespoň jeden Finanční zprostředkovatel. Celkem je očekávána podpora 6 projektů s průměrnou výší investice z Rozvojového fondu 70 mil. Kč. Finančním zprostředkovatelem může být typově např. investiční společnost nebo developerská společnost.

Cíle Fondu fondů	Cílem je podpořit regeneraci brownfields v ostravské aglomeraci pomocí finančního nástroje rizikového financování. Výstupem bude vyšší dostupnost infrastruktury zejména pro podnikání MSP.
Definice a kritéria způsobilých Projektů a způsobilých výdajů	Konečnými příjemci mohou být podnikatelské subjekty nebo územní samosprávné celky realizující Projekt výstavby nebo rekonstrukce podnikatelské infrastruktury v souladu s podmínkami programu Nemovitosti. Finanční zprostředkovatel vyhlásí výzvu k předkládání Projektů pro financování z Rozvojového fondu. Finanční zprostředkovatel zajistí soulad podmínek výzvy a Smluv o investici s touto Investiční strategií. Projekt je způsobilý k podpoře z Rozvojového fondu, pokud: • Odpovídá podmínkám programu Nemovitosti; • jsou opatření Projektu doložena znaleckým posudkem ceny objektu, který je předmětem Projektu;

	Způsobilými výdaji budou na úrovni Projektů zejména tyto a další výdaje potřebné k jejich realizaci: • Dlouhodobý hmotný majetek, zejména nákup či úprava pozemků, nákup, rekonstrukce, modernizace, úpravy, výstavba či odstranění stavby, inženýrské sítě, komunikace ke stavbám, hardware a sítě, pokud jsou bezprostředně nutné pro bezpečný provoz budovy, technická zařízení budov. • Vybrané neinvestiční náklady (zejména služby expertů, studie, projektová a inženýrská činnost, která bezprostředně souvisí s realizací Projektu). Výdaje na nákup pozemků nesmí přesáhnout 20 % celkových vyplacených prostředků z Rozvojového fondu do Projektu. Mezi způsobilé výdaje Projektu nepatří sanace ekologických zátěží. Způsobilé výdaje mohou být v souladu s programem Nemovitosti blíže vymezeny ve výzvách pro předkládání projektů.
Forma podpory	Rizikové financování, které zahrne zejména mezzaninové (kvazikapitálové) financování.
Výše podpory	Maximální výše financování ze zdrojů Rozvojového fondu na jeden Projekt činí 80 mil. Kč. Maximální podíl zdrojů Rozvojového fondu na výši celkových nákladů projektu činí 40 %. Maximální výše celkových investičních nákladů Projektu je 20 mil. EUR nebo ekvivalent v jiné měně, např. koruně české.
Základní parametry poskytované podpory	Finanční zprostředkovatel odpovídá za poskytnutí Veřejné podpory nebo Podpory de minimis Konečným příjemcům. Finanční zprostředkovatel vždy poskytuje prostředky z Rozvojového fondu realizátorovi Projektu (např. developer nebo jím vlastněná projektová společnost) – Konečnému příjemci. Finanční zprostředkovatel zaváže Konečného příjemce k pronájmu nebo prodeji infrastruktury vybudované v rámci Projektu převážně ve prospěch MSP, a to minimálně po dobu tří let od data ukončení realizace projektu. Menšina podlahové plochy vybudované v rámci Projektu může být využita jinými typy subjektů. Poskytnuté prostředky z Rozvojového fondu jsou účelově vázané na krytí způsobilých výdajů Projektu, zejména spojené s pořízením, výstavbou a rekonstrukcí nemovitostí. Předpokládaný investiční horizont Rozvojového fondu v Projektu je 4-6 let. Konečný příjemce je příjemcem Podpory de minimis nebo Veřejné podpory z Rozvojového fondu v souladu s čl. 16 nařízení Komise (EU)

č. 651/2014, ve znění pozdějších předpisů ve formě mezaninového financování (kvazikapitálu) nebo jiné formy rizikového financování.

Projekty musí splňovat následující podmínky poskytnutí Veřejné podpory:

- a) podporují provádění ucelené strategie pro udržitelný rozvoj měst (Strategie ITI ostravské aglomerace).
- b) Celková investice do Projektu nesmí přesáhnout 20 milionů EUR.
- c) Soukromí investoři mohou na realizaci Projektu poskytnout peněžité nebo nepeněžité plnění nebo jejich kombinaci. Nepeněžité plnění se ocení tržní hodnotou, kterou osvědčí nezávislý způsobilý znalec nebo oprávněný úřední orgán.
- d) Konečný příjemce předložil Finančnímu zprostředkovateli písemnou žádost o podporu před zahájením prací na projektu nebo činnosti. V žádosti o podporu se uvedou alespoň tyto údaje:
 - (i) název a velikost Konečného příjemce;
 - (ii) popis projektu, včetně termínu jeho zahájení a ukončení,
 - (iii) umístění projektu;
 - (iv) seznam nákladů projektu;
 - (v) druh podpory (regionální urbanistická podpora) a výše veřejného financování, které je pro daný projekt zapotřebí.

Finanční zprostředkovatelé musí splňovat následující podmínky:

- a) Finanční zprostředkovatelé musí být vybráni na základě otevřeného, transparentního a nediskriminačního Výběrového řízení v souladu se ZZVZ. Zejména nesmí být mezi Finančními zprostředkovateli rozlišováno podle jejich místa usazení či sídla v určitém členském státě.
- b) Správce musí mít možnost být zastoupen ve správních orgánech Rozvojového fondu;
- c) Rozvojový fond musí být založen podle použitelných právních předpisů.
- d) Před uzavřením Operační dohody musí Správce provést hloubkovou kontrolu, která ověří komerční solidnost investiční strategie Finančního zprostředkovatele a jeho schopnost dané úkoly provádět.
- e) Rozvojové fondy musí být řízeny podle komerčních zásad a jejich rozhodování o financování musí být orientováno na zisk. Takový stav se předpokládá, jestliže Finanční zprostředkovatelé splňují tyto podmínky:
 - (i) Finanční zprostředkovatel musí být ze zákona nebo na základě smlouvy povinen jednat s péčí řádného hospodáře, v dobré víře a vyhýbat se střetu zájmů; použijí se osvědčené postupy a regulační dohled;

	(ii) odměna Finančního zprostředkovatele musí odpovídat tržním podmínkám. Má se za to, že je tento požadavek splněn, je-li Finanční zprostředkovatel vybrán prostřednictvím otevřeného, transparentního a nediskriminačního výběrového řízení podle objektivních kritérií, jimiž je hodnocena praxe, odborné znalosti a provozní a finanční způsobilost; (iii) odměna, kterou Finanční zprostředkovatel pobírá, musí být vázána na výkon; (iv) Finanční zprostředkovatel musí vypracovat investiční strategii a kritéria a navrhnout harmonogram investic do Projektů, které předem dokládají finanční životaschopnost investic a jejich očekávaný dopad na urbanistický rozvoj; (v) pro jednotlivé Investice je stanovena jasná a realistická výstupní strategie (exit). Na úrovni Rozvojového fondu a Finančního zprostředkovatele není poskytována veřejná podpora. Finanční zprostředkovatelé budou vybráni prostřednictvím otevřeného, transparentního a nediskriminačního výběrového řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění. Výše odměny Finančního zprostředkovatele za správu Rozvojového fondu bude v souladu s čl. 13 Prováděcího nařízení.
Sdílení rizika	Ministerstvo akceptuje riziko, že hodnota investice do Fondu fondů může v čase kolísat. S ohledem na vysoce rizikový profil a zároveň zvýhodněný charakter produktů poskytovaných Rozvojovými fondy bere Ministerstvo na vědomí, že i při dodržení zásady řádného hospodáře a plnění všech povinností Správce podle této Dohody může investicí do Fondu fondů dojít ke ztrátě prostředků Ministerstva. Správce je mj. zodpovědný za výběr Finančních zprostředkovatelů a kontrolu jejich činnosti. Finanční zprostředkovatel je mj. zodpovědný za výběr Projektů v souladu s touto Investiční strategií, za plnění harmonogramu a dalších podmínek uvedených v Operační smlouvě se Správcem.
Kroky vedoucí k zapojení soukromých investorů	Zapojení soukromých investorů bude provedeno na úrovni podporovaných Projektů minimálně v podobě vlastních zdrojů soukromého investora zabezpečených Konečným příjemcem a bankovního úvěru poskytnutého bankou s povolením k činnosti na území České republiky. Minimální podíl bankovního úvěru je 50 % celkových investičních nákladů projektu. Soukromý investor vloží do každého Projektu vlastní finanční zdroje. Za součást vkladu lze považovat i hodnotu pozemku a nemovitosti dle

	nezávislého tržního ocenění. Minimální podíl vlastních zdrojů soukromého investora zabezpečených Konečným příjemcem je 10 % celkových investičních nákladů projektu. Minimální podíl soukromých zdrojů včetně vlastních zdrojů soukromého investora zabezpečených Konečným příjemcem a bankovního úvěru na celkových investičních nákladech Projektu je 60 %. Podpora z Rozvojového fondu v podobě zvýhodněného mezaninového financování motivuje soukromé investory k preferenci lokalit brownfields před záborem nových ploch k výstavbě. Mezzaninové financování ve struktuře financování Projektu revitalizace lokality brownfields nahradí část vlastního kapitálu soukromého investora za výhodnějších podmínek. S ohledem na současný stav na finančním trhu očekáváme úrokovou sazbu zvýhodněného mezaninového financování na úrovni PRIBOR 3M + 1 % p.a., která bude zároveň zastropována na úrovni hodnoty pětiletého úrokového swapu (IRS 5Y) ke dni podpisu smlouvy o investici + 1 % p.a. Náklady použití vlastního kapitálu soukromého investora jsou v nemovitostních projektech obvykle oceněny na 10 % p.a. Při výši PRIBOR 3M 2,17 % p.a. platné k 7.1.2020 je cílová úroková sazba zvýhodněného mezaninového financování 3,17 % p.a. Při průměrném podílu financování Rozvojového fondu ve výši 30 % nákladů Projektu a délce financování 6 let se jedná o úsporu na finančních nákladech cca ve výši 12,3 %. Podle expertních odhadů dle závěrů předběžné tržní konzultace činí obvykle nákladová mezera mezi brownfield lokalitou a greenfield lokalitou přibližně 5-20 %. Konstrukce produktu zvýhodněného mezzaninového financování proto umožní soukromého investora efektivně motivovat k investici do lokality brownfields. Nepředpokládá se zapojení soukromých investorů na úrovni Fondu fondů ani Rozvojového fondu, vyjma případného požadavku na základní kapitál fondu. Rozvojový fond a Fond fondů nejsou vhodné pro přímé zapojení soukromých investorů z důvodu poskytování zvýhodněného financování, tedy očekávaného nižšího než tržního výnosu.
Očekávaná alokace	497 250 000 Kč

Rozvojový fond bude spravován Finančním zprostředkovatelem, který přijímá veškerá rozhodnutí o investicích / odprodeji s péčí profesionálního manažera v dobré víře. Finanční zprostředkovatel bude ekonomicky a právně nezávislý na Ministerstvu a Správci.

Investiční strategie Rozvojových fondů musí být v souladu s geografickými oblastmi intervence Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014–2020 a ITI Ostrava.

6. Mechanismus převodu prostředků

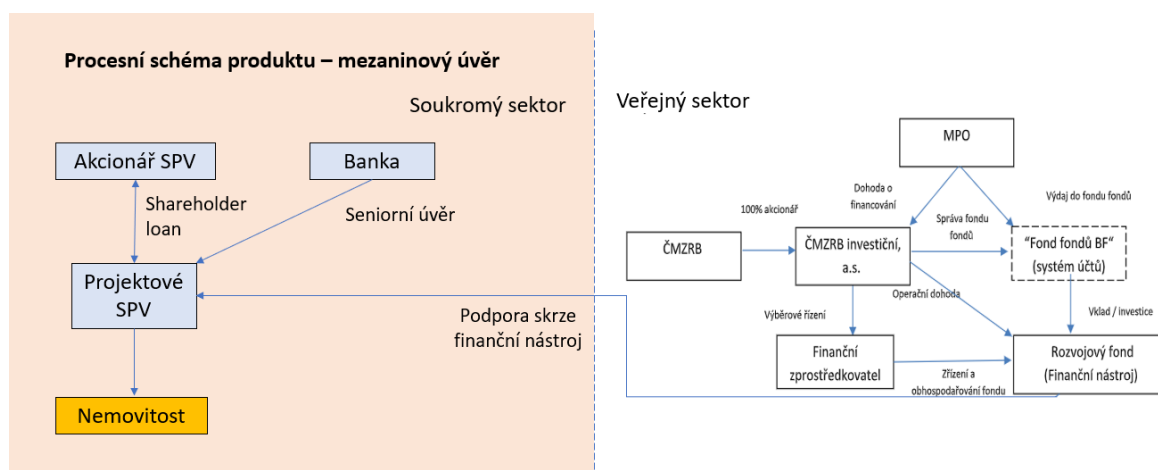
a) Převody prostředků z Fondu fondů do Rozvojových fondů:

- Po podpisu Operační dohody mezi Správcem a Finančním zprostředkovatelem převede Správce podle potřeby požadované prostředky z Fondu fondů do Rozvojového fondu, přičemž respektuje pravidla daná zejména čl. 41 Obecného nařízení. Prostředky finančního nástroje mají povahu prostředků svěřených Správcem Finančnímu zprostředkovateli na účet Ministerstva, přičemž Finanční zprostředkovatel vytvoří Rozvojový fond ve formě samostatného smluvního zařízení jako blok finančních prostředků a interní analytické a účetní evidence.

- Investiční příležitosti budou identifikovány, prověřovány a posouzeny Finančním zprostředkovatelem na základě povinností uvedených v Operační dohodě, která uvede klíčové aspekty, jako je podrobný obchodní plán, podrobnosti o Projektu, budou posouzena očekávání prodeje a ziskovosti, posouzení životaschopnosti investice a jasná strategie ukončení investice.

b) Výplaty z Rozvojového fondu způsobilým Konečným příjemcům

- Rozvojový fond používá nástroje investování do Projektů způsobilých Konečnými příjemci na základě Operační dohody při respektování požadovaného podílu soukromých investic.

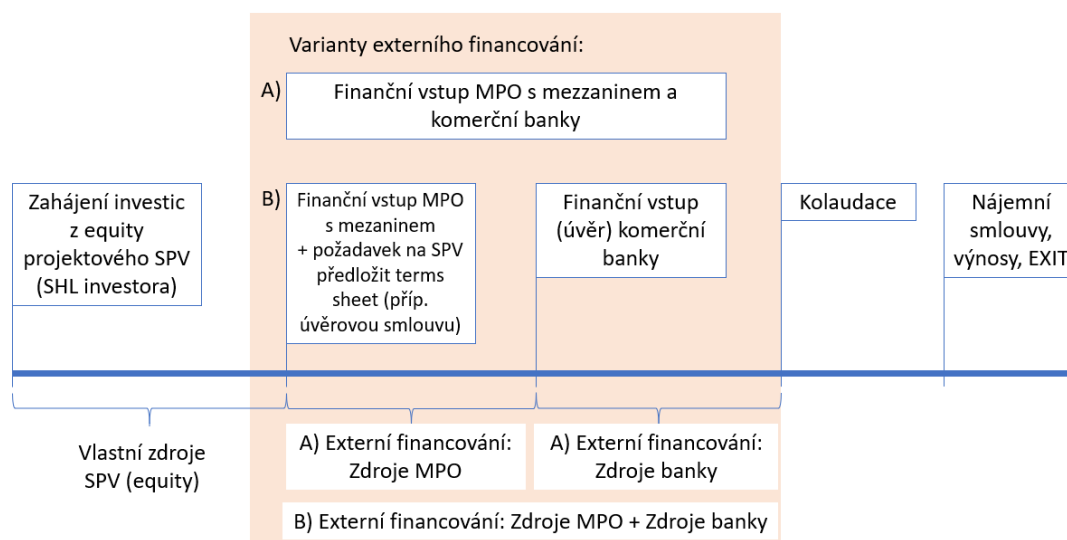


Preferovaný postup čerpání zdrojů strukturovaného financování Projektu

1) Založení projektového SPV (special purpose vehicle), zahájení financování Projektu z vlastních zdrojů soukromého investora zabezpečených Konečným příjemcem.

2) Po vyčerpání vlastních zdrojů soukromého investora je zahájeno čerpání financování Rozvojového fondu a banky poskytující bankovní úvěr. Finanční zprostředkovatel sjedná s Konečným příjemcem odkládací podmínku pro čerpání financování Rozvojového fondu v podobě sjednání seniorního bankovního úvěru. Prokázání předpokládáme prostřednictvím závazného úvěrového příslibu či úvěrové smlouvy. Následně dochází k účelovému čerpání prostředků Rozvojového fondu a bankovního úvěru.

Časová osa



6. Investiční kritéria Fondu fondů

Zadávací dokumentace připravená v souladu s požadavky zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, stanoví příslušná kritéria pro výběr Finančního zprostředkovatele v souladu s touto Dohodou a s výhradou požadavků Obecného nařízení a Prováděcího nařízení a příslušných pravidel a postupů Správce a Ministerstva a s přihlédnutím k následujícím investičním kritériím pro výběr Rozvojových fondů:

- Fond fondů bude investovat pouze do Rozvojových fondů řízených týmy s relevantní zkušeností v oblasti nemovitostních projektů a jejich financování;
- Rozvojový fond má ucelenou strategii, která zohledňuje zkušenosti a know-how členů týmu, velikost fondu a zaměření fondu;
- Rozvojový fond má komerčně životaschopnou velikost fondů nebo odpovídající finanční kapacitu, která přiměřeně pokrývá potřebu financování a řízení rizik, včetně rizika koncentrace;
- Rozvojový fond musí být řízen v souladu s principy řádné péče profesionálního manažera v dobré víře a vyhýbat se střetu zájmů, odměna Finančního zprostředkovatele musí zohledňovat výkonnostní parametry, být v souladu s tržními zvyklostmi, pravidly Veřejné podpory, Podpory de minimis a Prováděcím nařízením,
- Finanční zprostředkovatel musí stanovit investiční strategii a kritéria a Správci bude umožněno, aby byl zastoupen v orgánech Rozvojového fondu.

7. Kombinace podpor

Na úrovni Fondu fondů nebo Rozvojového fondu se nepředpokládá žádná kombinace s další veřejnou podporou, podporou de minimis nebo podporou z přímo řízených nástrojů EU. V případě kombinace s veřejnou podporou nebo podporou de minimis na úrovni Konečného příjemce se použijí platná pravidla EU a veřejné podpory.

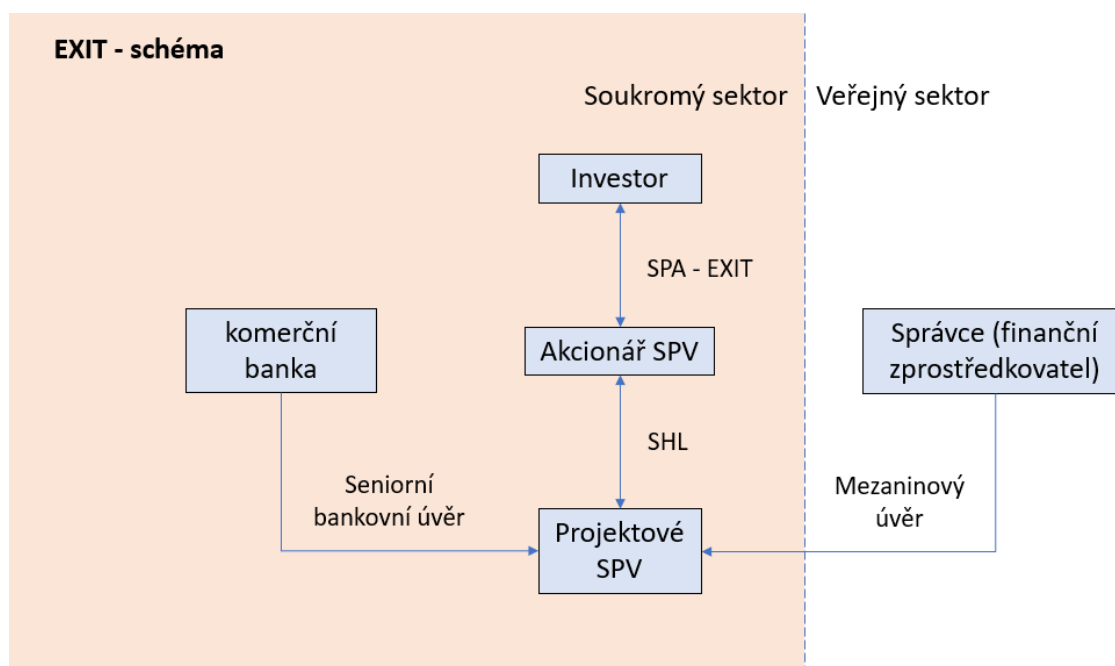
8. Strategie ukončení investic (exit)

Strategie ukončení investic Fondu fondů závisí na specifických vlastnostech každého Finančního nástroje, a to následovně:

Rozvojové fondy jsou zřizovány na dobu stanovenou v Operační dohodě, která je obvykle sedm až deset (7-10) let a lze ji dvakrát prodloužit o další období jednoho (1) roku se souhlasem investorů. Po uplynutí stanovené doby vstupuje fond do likvidace. Případný zisk z realizace majetku fondu (po odečtení všech závazků) bude rozdělen mezi investory. Vzhledem ke standardní tržní praxi, jak je stručně popsáno výše, se očekává, že doba trvání finančních nástrojů překročí konec Období způsobilosti. Investiční fáze Rozvojového fondu nepřekročí konec Období způsobilosti.

Správce zajistí, aby existovaly jasné postupy zavedené v rámci Operačních dohod, aby Fond fondů měl právo ukončit Investice v souladu se standardními tržními postupy.

Úrok je Konečným příjemcem splácen čtvrtletně po dobu trvání smlouvy o mezzaninovém financování mezi Finančním zprostředkovatelem a Konečným příjemcem. Investice je ukončena splacením jistiny mezzaninového financování Rozvojovému fondu Konečným příjemcem po realizaci Projektu.



Vypořádání Fondu fondů při jeho uzavření bude provedeno v souladu s čl. 17 Dohody.

S ohledem na předpokládaný investiční horizont Rozvojových fondů uvedených výše nejsou předpokládány zpětné finanční toky do Fondu fondů do konce Období způsobilosti. Pokud přesto dojde k vrácení prostředků do Fondu fondů v rámci Období způsobilosti, budou veškeré výnosy z Finančních nástrojů z Rozvojových fondů hrazeny na účet Fondu fondů a takto vzniklé obrátkové zdroje budou použity v souladu s ustanovením čl. 42 Obecného nařízení za podmínek stanovených Dohodou.

Použití vrácených prostředků podléhá rozhodnutí Ministerstva a posouzení tržních podmínek prokazujících trvalou potřebu těchto investic v souladu s článkem 45 Obecného nařízení. Správce bere na vědomí, že při rozhodnutí o použití vrácených prostředků Ministerstvo

zohlední požadavky Statutárního města Ostrava v návaznosti na použití prostředků Fondu fondů v rámci Strategie ITI.