

DODATEK Č. 7

k Operační dohodě ze dne 20. 10. 2020

(dále jen „**Dodatek**“)

Národní rozvojová investiční, a.s., osoba rizikového kapitálu

IČO: 08465797

sídlo: Přemyslovská 2845/43, Praha 3

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24613
kterou zastupují Mgr. Martin Potůček, předseda představenstva, a Mgr. Lenka Novotná, člen
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. dne 27. 5. 2024 uzavřely smluvní strany Dodatek č. 6 k Dohodě, kterým došlo k posunu ukončení období způsobilosti do 31. 12. 2026 pro potřeby využití alokace peněžních prostředků z Operačního programu Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (dále jen „**OP TAK**“); účelem Dodatku č. 6 k Dohodě byla úprava podmínek Dohody a s tím související práva a povinnosti smluvních stran při řízení a správě Rozvojového fondu z prostředků OP TAK;
- c. s ohledem na předpoklad rychlosti čerpání prostředků z Rozvojového fondu pomaleji a v menším objemu, než byl původní předpoklad, a to vzhledem k aktuální absorpční kapacitě trhu regenerace brownfieldů v Ostravské aglomeraci, dochází po dohodě smluvních stran ke snížení původní alokace prostředků do Rozvojového fondu ze 299.300.000 Kč na 155.000.000 Kč. Adekvátně je třeba upravit i příslušné části Obchodního plánu, který tvoří Přílohu č. 2 Dohody, a provést vratku již převedených prostředků v objemu přesahujícím novou alokaci prostředků;
- d. změna Dohody sjednaná tímto Dodatkem není ve smyslu § 222 odst. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“) podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, neboť se nejedná o změnu, která by a) umožnila účast jiných dodavatelů nebo by mohla ovlivnit výběr dodavatele v původním zadávacím řízení, pokud

by zadávací podmínky původního zadávacího řízení odpovídaly této změně, b) měnila ekonomickou rovnováhu závazku ze smlouvy ve prospěch vybraného dodavatele, nebo c) vedla k významnému rozšíření rozsahu plnění veřejné zakázky;

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 Definice

Pojmy a výrazy uvedené velkým písmem v tomto Dodatku mají stejný význam jako v Dohodě s výjimkou níže uvedených pojmů.

Pojem „Závazný ukazatel“, který se nahrazuje následujícím zněním:

„**Správce**“ Národní rozvojová investiční, a.s., osoba rizikového kapitálu, IČO: 08465797, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24613, jako příjemce ve smyslu čl. 2 odst. 910 Obecného nařízení;

„**Závazný ukazatel**“ ukazatel 46601 Rozšířené, zrekonstruované nebo nově vybudované kapacity bez záboru zemědělského půdního fondu prostřednictvím Projektů, kterým Rozvojové fondy poskytly financování, s cílovou hodnotou 27.277 m² do 31. 12. 2027 dle případné korekce v souladu s odst. 10.5 Dohody

1.2 Čl. 2.2 Dohody se nahrazuje následujícím zněním:

„Výše alokace prostředků OP TAK přidělené Fondem fondů Rozvojovému fondu činí 155.000.000 Kč. Finanční zprostředkovatel je oprávněn žádat Správce o Vklad do výše alokace, pokud mu Správce nesdělí, že je oprávněn žádat o Vklad vyšší. Správce je oprávněn výši alokace dle tohoto odstavce Dohody krátiť o nevyčerpané nebo nezazávazkované zdroje v období třech (12) měsíců před Datem ukončení způsobilosti. Správce je dále oprávněn krátiť alokaci o částku přesahující součet objemu podaných žádostí o poskytnutí veřejné podpory a odůvodněné rezervy na výplatu Poplatku za správu po dni 30. 9. 2025. V takovém případě je Finanční zprostředkovatel povinen bez zbytečného odkladu vrátit zpět na účet Fondu fondů poskytnutý Vklad přesahující výši krácené alokace. Maximální výše Vkladu za celou dobu účinnosti Dohody nesmí přesáhnout částku 483.000.000 Kč.“

1.3 Vkládá se nový článek 8.2.5 následujícího znění:

„Smluvní strany se dohodly, že Finanční zprostředkovatel zajistí, že žádosti o poskytnutí veřejné podpory Konečnými příjemci mohou být podávány do 30. 9. 2025.“

1.4 Čl. 10.5 Dohody se nahrazuje následujícím zněním:

„V rámci správy Rozvojového fondu je Finančnímu zprostředkovateli stanovena cílová hodnota Závazného ukazatele dle odst. 1.1 Dohody do Data ukončení způsobilosti, a to za předpokladu, že výše prostředků vložených Správcem do Rozvojového fondu bude činit 155.000.000 Kč. Jestliže výše prostředků vložených Správcem do Rozvojového fondu bude vyšší nebo nižší než částka 155.000.000 Kč, bude cílová hodnota Závazného ukazatele dle odst. 1.1. Dohody matematicky přepočtena tak, aby odpovídala výši prostředků skutečně vložených Správcem do Rozvojového fondu (podíl výše prostředků vložených Správcem do Rozvojového fondu vůči

finančním prostředkům ve výši 155.000.000Kč bude roven podílu přepočtené cílové hodnoty Závazného ukazatele vůči původní cílové hodnotě Závazného ukazatele 27.277 m2).“

- 1.5 Smluvní strany se dohodly na změnách přílohy Dohody č. 1 – Investiční strategie v rozsahu změn obsažených v příloze č. 1 Dodatku.
- 1.6 Smluvní strany se dohodly na změnách přílohy Dohody č. 2 – Obchodní plán v rozsahu změn obsažených v příloze č. 2 Dodatku.

2. PROVEDENÍ VRATKY PROSTŘEDKŮ

- 2.1 Finanční zprostředkovatel provede bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 pracovních dnů po doručení výzvy Správce, vratku prostředků již převedených na účet Rozvojového fondu ve výši 14.763.595,38 Kč, na účet uvedený ve výzvě Správce. Vratka prostředků je stanovena odečtem součtu 25 % z alokace (tj. 38.750.000 Kč) a způsobilých výdajů Rozvojového fondu realizovaných do data podpisu tohoto Dodatku (tj. 21.311. 404,62 Kč) od již převedených prostředků do Rozvojového fondu (74.825.000 Kč)

3. VŠEOBECNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1 Tento Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
- 3.2 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), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).
- 3.3 Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek bude uveřejněn v souladu se zákonem o registru smluv. Uveřejnění Dodatku zabezpečí Správce.
- 3.4 V ostatním zůstává Dohoda beze změn.
- 3.5 Tento Dodatek je vyhotoven pouze v elektronickém vyhotovení, podepsaném uznávanými elektronickými podpisy všech zástupců obou smluvních stran.

Přílohy:

1. Nové znění Přílohy č. 1 Dohody – Investiční strategie
2. Nové znění Přílohy č. 2 Dohody – Obchodní plán (Příloha č. 1 Obchodního plánu finančního zprostředkovatele)

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

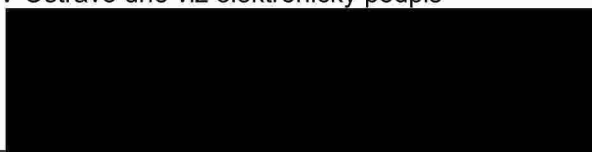


Národní rozvojová investiční, a. s., osoba
rizikového kapitálu
Mgr. Martin Potůček
předseda představenstva



Národní rozvojová investiční, a.s., osoba
rizikového kapitálu
Mgr. Lenka Novotná
člen představenstva

V Ostravě dne viz elektronický podpis



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

INVESTIČNÍ STRATEGIE FONDU FONDŮ „BROWNFIELD FOND“ OP TAK

1. Úvod

Fond fondů „Brownfield fond“ OP TAK navazuje na fond fondů financovaný ze zdrojů OP PIK v programovém období 2014 – 2020. V souladu s článkem 68 Obecného nařízení se jedná o finanční nástroj realizovaný ve 2 po sobě jdoucích programových obdobích. Investiční strategie pro období OP TAK vychází z parametrů produktu realizovaného v období 2014 – 2020, zároveň však zohledňuje aktualizaci pravidel pro finanční nástroje a podmínky způsobilosti OP TAK. Výše uvedený článek Obecného nařízení umožňuje poskytovat podporu konečným příjemcům na základě dohod uzavřených v předchozím programovém období. S touto variantou bylo počítáno již při výběru finančního zprostředkovatele v období 2014 – 2020. V Operační dohodě uzavřené mezi správcem fondu fondů (Národní rozvojová investiční, a.s.) a finančním zprostředkovatelem (Urban Development Fund MS s.r.o.) je uvedena možnost prodloužení období poskytování podpory až do 31. 12. 2026, a to za předpokladu, že v nástupnickém programu (tzn. OP TAK) bude alokace pro tento typ finančního nástroje. Finanční nástroj pak musí splňovat podmínky způsobilosti OP TAK, včetně všech podmínek vycházejících z Dohody. Investiční strategie Fondu fondů bude sloužit k naplnění specifického cíle 2.1 OP TAK - Posilování udržitelného růstu a konkurenceschopnosti malých a středních podniků a vytváření pracovních míst v malých a středních podnicích, mimo jiné prostřednictvím produktivních investic. Podmínky způsobilosti stanovené ve Výzvě pro předkládání projektů budou v souladu s podmínkami pro tento specifický cíl.

2. Integrovaná teritoriální metropolitní oblasti

Integrovaná teritoriální investice je mechanismus na podporu udržitelného rozvoje měst, který umožňuje průřezově čerpat finanční prostředky z jednoho nebo více operačních programů Evropských strukturálních a investičních fondů. Součástí ITI je podrobná analýza, která vymezuje nejvýznamnější problémy a potřeby aglomerace nebo metropolitní oblasti. Pro Brownfield fond je relevantním dokumentem Integrovaná územní strategie Ostravské metropolitní oblasti pro období 2021 – 2027. 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, přičemž Brownfield fond ve formě finančního nástroje je v textu přímo uveden jako podporovaná aktivita ze specifických cílů Operačních programů.

3. Hodnocení ex-ante

Předběžné posouzení finančních nástrojů ve smyslu článku 37 Obecného nařízení pro období 2014–2020 provedlo v České republice pro Ministerstvo průmyslu a obchodu 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 finančních nástrojů pro období 2020 – 2026 (OP TAK) zpracované společností PricewaterhouseCoopers konstatuje, že tržní selhání v případě revitalizace větších brownfieldů přetrvává, protože investice bez státní podpory není pro investory

dostatečně výnosná. Proto navrhuje pokračování schématu za předpokladu zjištění dostatečného zájmu soukromých investorů. Tento zájem byl ověřen ve spolupráci s finančním zprostředkovatelem, který předložil zásobník projektů s plánem realizace do konce roku 2026. Na základě toho byla stanovena alokace pro Fond fondů II, zároveň však v takové výši, aby součet alokací ze zdrojů OP PIK a OP TAK nepřekročil celkový limit alokace soutěžený ve veřejné zakázce, na jejímž základě byl finanční zprostředkovatel vybrán.

Obě Ex-ante analýzy zpracované pro MPO prokázaly, 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 fondů, který bude poskytovat ekvitní a kvazi-ekvitní financování projektům s cílem přeměny brownfieldu do podoby moderní podnikatelské infrastruktury vhodné pro MSP. 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.

Fond fondů bude podporovat následující aktivity:

- 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.

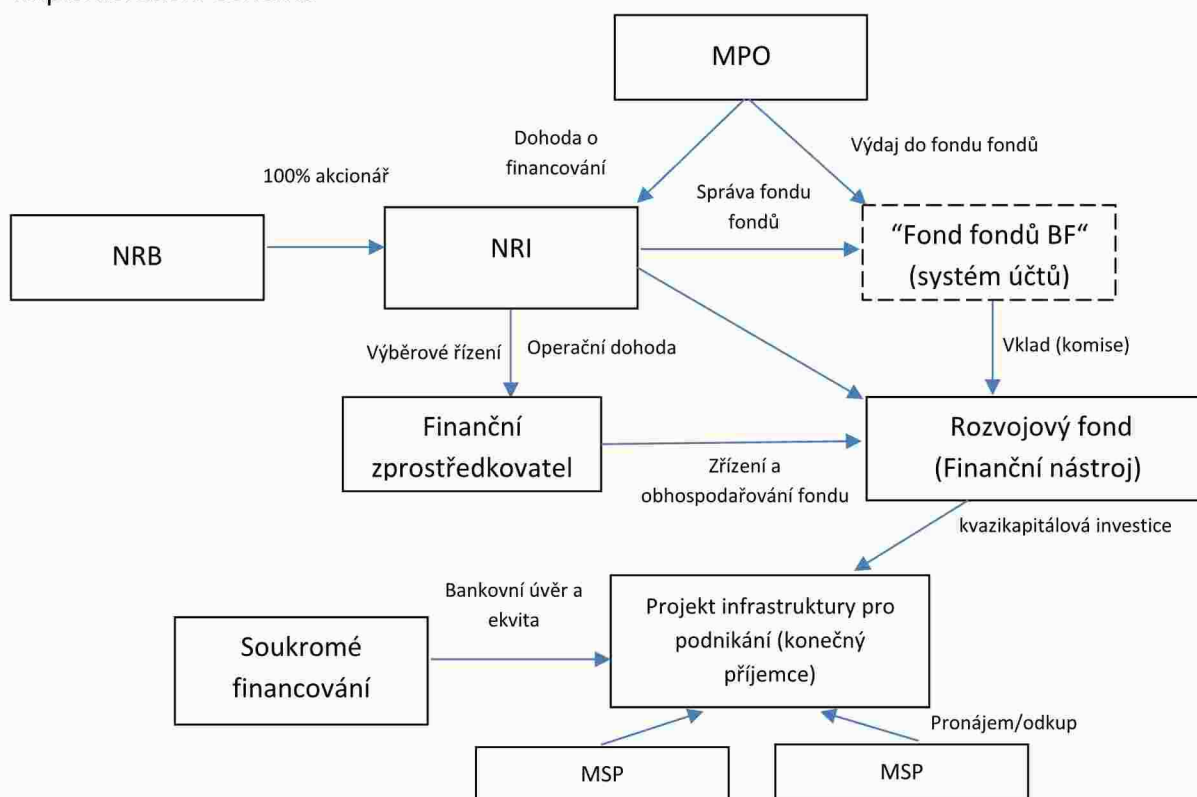
Dále budou podporovány následující aktivity směřující k možnému využití MSP:

- 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.
- 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.
- 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.

Nemovitost, která je předmětem Projektu, musí být zařazena v Národní databázi brownfieldů a je umístěna na území definované Strategii ITI.

4. Prováděcí opatření

Implementační schéma



Za účelem implementace podpory z OP TAK bude založen Fond fondů. Tento fond založí a bude spravovat společnost Národní rozvojová investiční, a.s. (NRI), na základě Dohody o financování s řídícím orgánem (MPO). NRI je akciovou společností v 100% vlastnictví

Národní rozvojové banky, a.s. (NRB). NRI má uzavřenu smlouvu o spolupráci s NRB, na jejímž základě NRB vykonává některé činnosti pro NRI.

NRI uskuteční implementaci podpory prostřednictvím finančního zprostředkovatele (správce Rozvojových fondů), kterého pověří realizací finančního nástroje ve prospěch konečných příjemců. V souladu s článkem 68 Obecného nařízení je možné finanční nástroj v aktuálním programovacím období realizovat na základě dohody uzavřené s finančním zprostředkovatelem v předchozím programovém období. Výběr finančních zprostředkovatelů proběhnul na základě otevřených, transparentních, přiměřených a nediskriminačních postupů, které zabránily 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 jsou součástí Operační dohody uzavřené mezi NRI a správcem Rozvojového Fondu /Finančním zprostředkovatelem.

5. Finanční produkty / nástroje, které mají být nabízeny

Fond fondů bude investovat do finančního nástroje ve formě Rozvojového fondu zřízeného Finančním zprostředkovatelem, který byl vybrán (viz výše).

Na základě prověření zájmu investorů se v období OP TAK předpokládá podpora 2 projektů s průměrnou výší investice z Rozvojového fondu ve výši 73,8 mil. Kč.

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 pouze MSP realizující Projekt výstavby nebo rekonstrukce podnikatelské infrastruktury v souladu s podmínkami OP TAK. 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 OP TAK specifikovaným ve Výzvě; • 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 blíže vymezeny ve Výzvěch 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 120 mil. Kč. Maximální podíl zdrojů Rozvojového fondu na výši celkových nákladů projektu činí 40 %. Maximální výše celkových investičních nákladů Projektu je 22 mil. EUR, resp. ekvivalent v Kč.
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 (pokud Konečný příjemce nebude užívat infrastrukturu přímo sám) 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 Veřejné podpory z Rozvojového fondu v souladu s čl. 16 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, ve znění pozdějších předpisů ve formě mezzaninového 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). b) Celková investice do Projektu nesmí přesáhnout 22 milionů EUR, resp. ekvivalent v Kč. c) Soukromí investoři mohou na realizaci Projektu poskytnout peněžité nebo nepeněžité plnění nebo jejich kombinaci.

Nepeněžitě 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 Veřejné podpory:

- 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 nebo obdobných orgánech Rozvojového fondu;
- c) Rozvojový fond musí být vytvořen 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; použít se osvědčené postupy z oblasti profesionální správy majetku;
 - (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. Výše odměny Finančního zprostředkovatele za správu Rozvojového fondu bude v souladu s čl. 68 Obecného 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 zábořem 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 mezzaninového 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	305 000 000 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 OP TAK a ITI Ostravsko pro období 2021 - 2027.

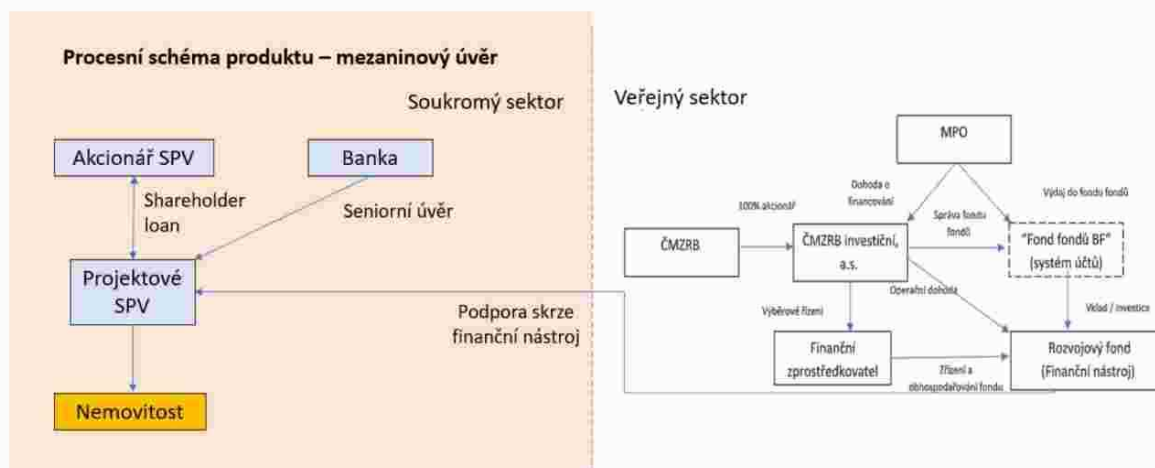
6. Mechanismus převodu prostředků

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, a to v souladu s příslušnými ustanoveními Obecného nařízení a za podmínky, že Rozvojový fond představuje oddělenou část majetku od majetku Správce, Finančního zprostředkovatele a jiných prostředků spravovaných Finančním zprostředkovatelem, kterou Finanční zprostředkovatel spravuje na účet Ministerstva.
- 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

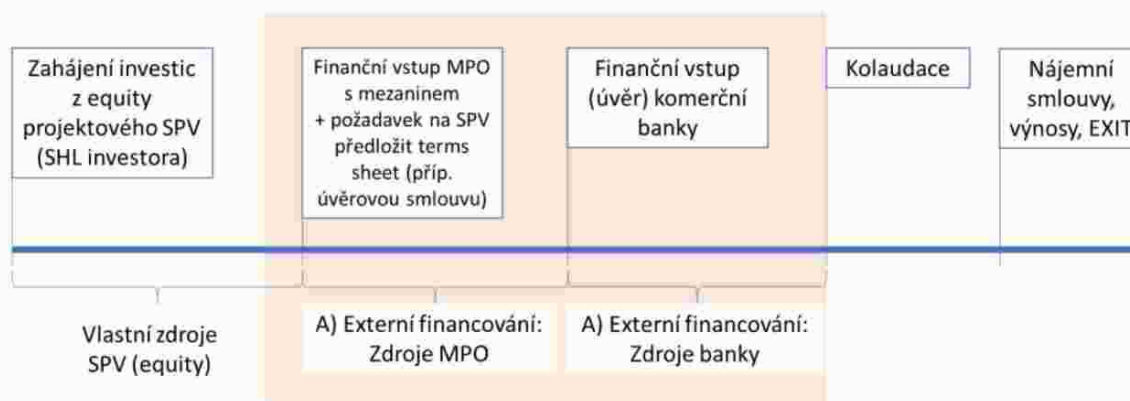
- Rozvojový fond používá nástroje investování do Projektů způsobilých Konečnými příjemci na základě Operační dohody při respektování požadovaného podílu soukromých investic.



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

Výběr finančního zprostředkovatele proběhnul v souladu s požadavky zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění. Při výběru byla stanovena příslušná kritéria pro výběr Finančního zprostředkovatele v souladu s touto Dohodou a s výhradou požadavků

Obecného 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 a pravidly Veřejné podpory;
- 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.

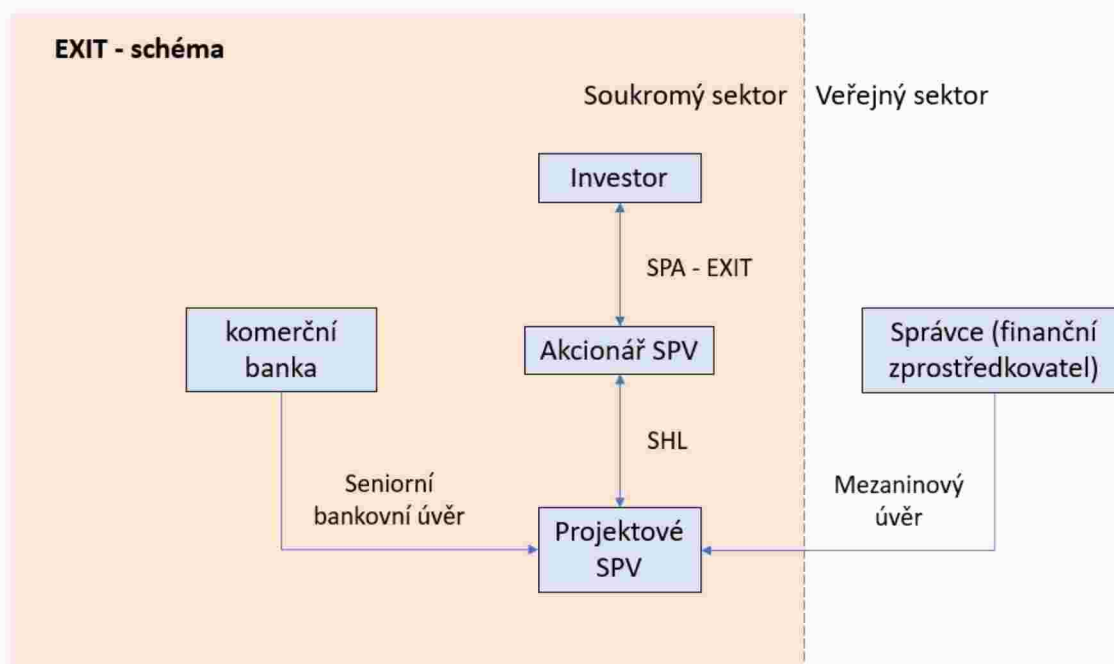
8. Strategie ukončení investic (exit)

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 termín 31. 12. 2026, což bylo stanoveno ve veřejné zakázce při výběru Finančního zprostředkovatele.

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. 23 Dohody.

S ohledem na předpokládaný investiční horizont Rozvojových fondů uvedených výše nejsou předpokládány významné 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. 62 a 68 Obecného nařízení za podmínek stanovených Dohodou.

Použití vrácených prostředků je předpokládáno dále ve prospěch územního vymezení ITI, podléhá však primárně rozhodnutí Ministerstva a posouzení tržních podmínek prokazujících trvalou potřebu těchto investic v souladu s článkem 68 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.

Příloha č. 1 Obchodního plánu finančního zprostředkovatele

Předpokládaný finanční plán (údaje jsou uvedeny v mil. Kč)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Celkem
Vklad do Rozvojového fondu	74,8	39,5	40,7	0	0	0	0	0	155,0
Investice	0	73,8	73,7	0	0	0	0	0	147,5
Splátky jistiny	0	0	0	0	0	0	0	147,5 ¹	147,5
Splátky úroků ²	0,0	0,8	4,0	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	37,8
Pohledávky po splatnosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poplatek za správu	1,2	2,5	3,8	4,2	4,2	4,2	4,2	7,9	32,2

¹ Předpokládaná doba splatnosti Investice činí v 4 – 6 let v souladu s Investiční strategií. Pro účely finančního plánu byla předpokládaná splatnost Investic stanovena jednotně na konec roku 2031. U jednotlivých Investic se však může rok splatnosti odlišovat v závislosti na datu jejich poskytnutí, a to i za hranici roku 2031.

² Průměrný úrokový výnos je kalkulován na 4,5% per annum.